

UNIVERSITÉ DE PARIS. — FACULTÉ DE DROIT

LA
PETITE PROPRIÉTÉ
FRANÇAISE

ET LES
LOIS DU 10 AVRIL 1908 & DU 19 MARS 1910

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

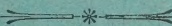
Le Samedi 1^{er} Juin 1912, à 1 h. 1/2

PAR

J. PAGÈS

Président : M. HITIER, professeur.

Suffragants { *M. SOUCHON, professeur.*
M. TRUCHY, professeur.



PARIS

ÉMILE LAROSE, LIBRAIRE-ÉDITEUR

11, Rue Victor-Cousin, 11

1912

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

**La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ;
ces opinions doivent être considérées comme propres
à leurs auteurs.**

LA

PETITE PROPRIÉTÉ FRANÇAISE

ET LES

LOIS DU 10 AVRIL 1908 & DU 19 MARS 1910

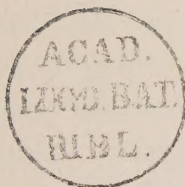
THÈSE POUR LE DOCTORAT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

Le Samedi 1^{er} Juin 1912, à 1 h. 1/2

PAR

J. PAGÈS



Président : M. HITIER, professeur.

Suffragants { *M. SOUCHON, professeur.*
M. TRUCHY, professeur.

PARIS

ÉMILE LAROSE, LIBRAIRE-ÉDITEUR

11, Rue Victor-Cousin, 11

1912



Digitized by the Internet Archive
in 2026

LA PETITE PROPRIÉTÉ FRANÇAISE

ET LES

LOIS DU 10 AVRIL 1908 ET DU 19 MARS 1910

INTRODUCTION

« Quand nous disons à un homme qui n'a rien qu'il doit être un patriote, qu'il doit donner au besoin sa vie pour son pays, nous lui tenons le langage que nous devons lui tenir. Mais, le jour où cet homme quitte le régiment, si nous pouvons lui dire que nous avons fait une loi qui lui permettra d'acquérir un petit domaine ou une maison, nous aurons fait quelque chose d'utile et de patriotique. Quand nous disons à cet ouvrier des champs qu'il a tort d'aller se perdre dans la promiscuité des grandes villes, qu'il n'y trouvera que déceptions et désillusions, qu'il y augmentera le nombre des déclassés et des révolutionnaires, nous avons le devoir de faire en même temps quelque chose pour l'attacher à cette campagne qu'il ne doit pas

quitter, de lui donner ce petit champ qui suffira à l'y fixer. Quand nous lui disons qu'il faut qu'il ait une famille nombreuse, vigoureuse, pour défendre la Patrie, pour panser ses blessures, et précisément la plus grave de ses blessures, qui consiste dans une diminution du nombre des naissances, nous devons lui dire aussi que nous l'aiderons à se faire à lui-même un foyer par une vie de labeur, de probité.» C'est par ces paroles que M. Ribot, terminait l'exposé qu'il faisait le 9 novembre 1908 de la loi qui porte son nom, devant la Société d'Économie sociale (1).

Cette loi vient compléter la législation sur les habitations à bon marché constituée par les lois du 30 novembre 1894, du 31 mars 1896 et du 12 avril 1906 qui ont pour but de favoriser l'acquisition, la location par les ouvriers des villes et des campagnes, de maisons qui leur procurent un minimum d'hygiène et de confort.

L'œuvre du législateur inspiré d'un louable sentiment d'humanité fit entrevoir des espérances qui malheureusement ne se réalisèrent pas. MM. Siegfried et Ribot en font l'aveu : « Il faut bien le reconnaître, disent-ils ; c'est seulement à une élite d'employés et d'ouvriers que les sociétés de Construction et de Crédit peuvent, dans l'état présent, venir en aide. Le coût des maisons construites par ces sociétés ne

(1) *Réforme sociale*, 1^{er} Janvier 1909.

les met pas à la portée des ouvriers dont le salaire est peu élevé et, en particulier, de la grande masse des ouvriers agricoles. Le simple loyer d'une de ces maisons dépasse leurs moyens. A plus forte raison ne peut-il être question de leur demander de payer des annuités d'amortissement et une prime d'assurance pour devenir propriétaires (1).»

La loi du 10 avril 1908 vient combler les lacunes.

Les avantages concédés jusqu'alors aux acquéreurs ou aux constructeurs de maisons à bon marché étaient modestes. Pour rendre un journalier agricole propriétaire, il faut plus que des exemptions d'impôts ou la faculté accordée aux Caisses d'Épargne, aux Établissements de Bienfaisance, aux communes et aux départements de lui faire des prêts avantageux. L'État devait ici faire les premières avances, avec des garanties déterminées, avec un assez long délai de remboursement. C'est ce que permet la loi de 1908.

Elle va plus loin, puisque, du jardin que l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906 ne considérait que comme une dépendance, un accessoire de l'habitation, elle fait le principal objet du prêt. M. Cheysson, dans le rapport du Conseil supérieur des habitations à bon marché pour 1906 met cet avantage en lumière : « Se bâtir tout de suite dès le début, sa maison est une grosse entreprise et très redoutable pour un petit ou-

(1) Proposition de loi de MM. Ribot et Siegfried. *J. Off*, Chambre, séance du 19 novembre 1906. Doc. parl. 1907. p. 135.

vrier, un journalier rural. Combien est plus à sa portée l'acquisition de son jardin. Une fois propriétaire de ce lopin de terre qui commence à l'enraciner sur le sol, le goût, la passion de la propriété s'empare de lui; il commence par construire de ses propres mains une modeste cabane pour abriter ses outils, s'abriter lui-même contre les intempéries, quand il vient cultiver son jardin et s'y reposer avec sa famille et ses amis; puis, il améliore cette cabane primitive, et d'efforts en efforts, il finit par arriver à se faire une maison qui est le terme et non l'origine de son ascension vers la conquête de son foyer domestique.»

Comme l'indique son titre — loi relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché — la loi nouvelle a pour but de favoriser le développement de la petite propriété et son auteur désire surtout que les bénéficiaires soient les ouvriers agricoles. Il ne s'agit pas, comme on pourrait le croire, de constituer des exploitations agricoles dans le genre de celles que M. Souchon définit ainsi, « celles dont la récolte doit être assez abondante pour nourrir le maître et sa famille, à la double condition que cette famille ne soit pas extrêmement nombreuse et que tous ses membres consacrent leur activité aux soins de l'exploitation (1) ». Ce qu'a voulu le législateur de 1908, c'est forcer l'État lui-même à aider directement l'ou-

(1) Souchon. *La propriété paysanne*. Paris 1869. p. 18.

vrier à acquérir la maison où élever sa famille et le champ qui donnera plus de bien-être à cette famille.

La statistique agricole de 1902 nous apprend que 475.000 fermiers possèdent une petite propriété, mais que 585.000 ne possèdent rien; elle nous montre 123.000 métayers propriétaires, 220.000 non propriétaires, 588.000 journaliers possesseurs d'une parcelle de terre, 621.000 n'ayant rien. C'est principalement parmi cette masse de plus d'un million d'individus que la loi Ribot doit se répandre. Cela ne veut pas dire que les petits artisans ou les ouvriers des bourgs et des villes doivent être exclus du bénéfice des avantages qu'elle contient; ils en ont d'ailleurs déjà profité; nous voyons, en effet, parmi les emprunteurs des sociétés de Crédit immobilier des représentants de tous les corps de métiers, des petits employés.

Cette loi ne nous fera pas revenir à des formes de propriété disparues comme celle que préconisait Le Play et qui servait de base à la famille-souche. L'existence de la famille-souche n'est plus compatible avec l'état des mœurs actuelles et la petite propriété peut s'établir et durer sans elle. M. de Foville l'a fait remarquer spirituellement, en disant : « On nous objectera que la petite propriété sans la famille-souche est un corps sans âme. Soit, mais hélas ! la famille-souche dont les bienfaits ont inspiré tant de pages magistrales, a le même défaut que la fameuse jument de Roland; malgré la vitalité qu'on lui prête, elle est

morte presque partout, elle est morte en France tout au moins, et les beaux livres de Le Play ne l'ont pas plus ressuscitée que l'oraison funèbre de Bossuet n'a ressuscité le grand Condé. Puisque la famille-souche n'est plus, il faut tâcher de vivre sans elle et la petite propriété, la toute petite surtout, peuvent nous y aider. Lorsque les ingénieurs veulent consolider le talus d'une voie ferrée, ce n'est point aux cèdres du Liban qu'ils ont recours et pour cause ; ils mettent dans ce sable trop mobile, de simples plants d'acacias. Ils en mettent cent, ils en mettent mille et sous les racines entrecroisées de ce talus épineux, rien ne bouge. C'est un rempart du même genre que la toute petite propriété opposerait chez nous, aux assauts d'un nihilisme démagogique (1).»

(1) De Foville. *Le Morcellement*. p. 99

PREMIÈRE PARTIE

COMMENTAIRE DE LA LOI RIBOT

MM. Ribot, Siegfried et 164 de leurs collègues déposèrent le 29 novembre 1906 sur le bureau de la Chambre des députés une proposition ayant pour but : 1^o D'étendre aux champs et jardins n'excédant pas 25 ares tous les avantages concédés aux maisons à bon marché par les lois des 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906 (sauf l'exemption temporaire d'impôt foncier); 2^o d'autoriser l'État à user du fonds de réserve des Caisses d'épargne pour faire des prêts à un taux d'intérêt réduit aux sociétés de construction et aux particuliers acquéreurs de terrains ou d'habitations.

Cette proposition de loi fut renvoyée par la Chambre à la Commission d'assurance et de prévoyance sociale.

Pour éviter des retards et des difficultés les auteurs de la loi se mirent d'accord avec les ministres du Travail et des Finances pour élaborer le projet définitif. Ce projet fit l'objet d'un rapport de M. Buisson (7 juin 1907, *Journ. off.* 2 juillet 1907. Annexe n^o 1034,

Chambre p. 502) et la Chambre dans sa séance du 27 juin 1907 en adopta le texte sans modifications.

Au Sénat, après un rapport de M. Strauss (*Journ. off.* 8 et 31 mars 1908. Sénat. Annexe n° 26, feuilles 1 et 2, p. 16) la proposition modifiée en ce qui concerne la contenance de la propriété portée de 25 ares à 1 hectare, fut adoptée après une discussion à laquelle prirent part notamment MM. Fortier, Rey et Strauss (séances des 17 et 26 mars 1908).

La Chambre adopta le 31 mars suivant le texte voté par le Sénat et qui est devenu la loi du 10 avril 1908.

I. — Avantages prévus par la loi du 12 avril 1906

A. — RESSOURCES FOURNIES AUX HABITATIONS A BON MARCHÉ ET A LA PETITE PROPRIÉTÉ.

La loi du 10 avril 1908 emprunte un grand nombre de ses dispositions à la loi du 12 avril 1906. Dès l'art. 1 nous lisons : « Tous les avantages prévus par la loi du 12 avr. 1906, sauf l'exemption temporaire d'impôt foncier, s'appliquent aux jardins et champs n'excédant pas un hectare ».

Quels sont ces avantages ?

Les premiers ont pour but de faciliter la création et le fonctionnement des sociétés Habitations à bon marché et des sociétés de Crédit. Ils sont compris dans l'art. 6 de la loi de 1906 qui autorise les bureaux de bienfaisance et

d'assistance, les hospices et hôpitaux à employer avec autorisation préfectorale un cinquième de leur patrimoine, soit à la construction de maisons à bon marché, soit en prêts aux sociétés de Construction ou aux sociétés de Crédit, soit en actions ou en obligations de ces sociétés, lesdites actions entièrement libérées et ne pouvant dépasser les $\frac{2}{3}$ du capital social (art. 6 § 1^{er}).

Le département et la commune peuvent employer leurs ressources de même façon aux conditions suivantes : 1^o que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient ni louées à des prix inférieurs à 4 % de ce prix; 2^o que ces emplois de fonds soient préalablement approuvés par décision du ministre du Travail après avis du Comité permanent du Conseil supérieur des Habitations à bon marché, aux délibérations duquel participera pour ces affaires le directeur de l'Administration départementale et communale au ministère de l'Intérieur.

Sous réserve d'approbation dans les mêmes formes les communes et les départements peuvent faire apport aux dites sociétés de terrains ou de constructions pourvu que la valeur attribuée à ces apports ne soit pas inférieur à la moitié de leur valeur réelle établie par expertise. Ils peuvent de même garantir jusqu'à concurrence de 3 % au maximum le dividende des actions ou l'intérêt des obligations desdites sociétés pendant dix années au plus, à compter de leur constitution,

Enfin la Caisse des Dépôts et Consignations est autorisée à employer jusqu'à concurrence du cinquième le fonds de réserve et de garantie des Caisses d'Épargne en obligations négociables des sociétés en question.

Tels sont les moyens proposés pour fournir aux sociétés d'Habitations à bon marché et aux sociétés de Crédit immobilier les capitaux nécessaires à leur constitution.

B. — EXEMPTION D'IMPÔTS

a) Impôt foncier

En 1908, comme en 1906, l'exonération d'impôt foncier n'a pas été accordée aux acquéreurs de maisons ou de champs. L'Administration des Finances fit remarquer que cette exemption représenterait une somme insignifiante. C'est l'explication que donne le rapport de la Commission sénatoriale : « L'impôt foncier ressort par hectare en moyenne à 5 fr. 20 en principal et centimes additionnels de sorte que pour un jardin de cinq ares l'impôt ne dépasse pas 0 fr. 26. L'allocation d'un dégrèvement aussi minime n'aurait évidemment aucun intérêt réel pour les contribuables. Par contre elle entraînerait des complications et des écritures qui feraient perdre un temps précieux aux agents des contributions directes et qui auraient en outre, pour résultat, d'augmenter la confusion des do-

cuments cadastraux dont les populations et les municipalités se plaignent à juste titre ». L'Administration alléguait en outre que les jardins ou champs pourraient être loués ou vendus à son insu et continuer à bénéficier ainsi d'un privilège injustifié.

Autant d'arguments décisifs contre l'exemption.

b) *Impôt des portes et fenêtres et contribution foncière.*

« Sont affranchies de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres les maisons individuelles ou collectives destinées à être louées ou vendues et celles construites par les intéressés eux-mêmes pourvu qu'elles remplissent les conditions prévues par l'art. 5. Cette exemption sera d'une durée de 12 années à compter de l'achèvement de la maison. Elle cesserait de plein droit si, par suite d'agrandissement ou de transformation l'immeuble perdait le caractère d'une habitation à bon marché et acquerrait une valeur sensiblement supérieure au maximum légal ». (art. 9, § 1^{er} de la loi de 1906).

L'exemption n'est en réalité que de neuf ans puisqu'aux termes de la loi du 3 Frimaire an VII toute construction bénéficie d'exemptions semblables pendant 3 années à dater de son achèvement.

Pour être admis à jouir de cet avantage, l'intéressé doit produire dans les forme et délai fixés par l'art. 9 § 3 de la loi du 8 août 1890 une demande qui sera

instruite et jugée comme la réclamation pour décharge et réduction de contributions directes. Cette demande pourra même être introduite dans la déclaration exigée par la même loi de tout propriétaire ayant l'intention d'élever une construction passible de l'impôt foncier.

c) *Droits de mainmorte*

Sont exemptées, aux termes de l'art. 9, § 4 de la loi de 1906, de la taxe de mainmorte établie par la loi du 20 février 1849, les sociétés, quelle qu'en soit la forme, qui ont pour objet exclusif la construction et la vente d'habitations à bon marché.

Par une exception regrettable la taxe continuera à être perçue pour les maisons exploitées ou mises en location par elles.

d) *Droits de mutation.*

La loi de 1906 n'exempte pas des droits de mutation les actes constatant la vente de maisons à bon marché. Toutefois lorsque le prix aura été stipulé payable par annuités elle autorise le paiement des droits par fractions dont le nombre ne pourra excéder celui des annuités, prévues ni être supérieur à cinq.

La loi Ribot a fait siennes ces dispositions. Pour jouir de cette faveur, l'intéressé devra produire un certificat du maire de la commune prouvant que l'immeuble a été reconnu exempt de l'impôt foncier par applica-

tion des art. 5 et 9 ou que tout au moins une demande d'exemption a été formée dans les conditions prévues à ces articles.

Le certificat administratif de l'art. 3 de la loi Ribot fera désormais cette preuve, qu'il s'agisse d'une maison ou d'un champ.

Enfin, si la vente venait à être résolue avant le paiement complet des droits, les termes acquittés ou échus depuis plus de 3 mois resteront acquis au Trésor, les autres tomberont en non-valeur.

Conformément à la jurisprudence, la révocation amiable ou judiciaire du contrat ne donnera lieu qu'à la perception du droit fixe de trois francs.

Remarquons que la législation belge s'est montrée sur ce point plus favorable. En effet, la loi du 9 août 1889, dite loi Bernaert, porte dans son art. 14 que les ventes ou adjudications aux sociétés ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de 2 fr. 70 % et au droit de transcription hypothécaire de 0 fr. 65 %.

e) Timbre. Enregistrement. Patente. Impôt sur le revenu

« Les actes nécessaires à la constitution et à la dissolution des sociétés de construction ou de crédit actuellement existantes ou à créer, sont dispensés du timbre et enregistrés gratis s'ils remplissent les conditions prévues par l'art. 68, § 3 n° 4, de la loi du 22 frimaire an VII », c'est-à-dire, s'ils ne portent ni obliga-

tion, ni libération, ni transmission de biens meubles ou immeubles entre les associés ou autres personnes ; et en outre, à la condition que ces sociétés limitent leur dividende à un chiffre déterminé et qu'elles fassent approuver leurs statuts par le ministre compétent.

Les sociétés sont exonérées des droits de timbre pour leurs titres d'actions et d'obligations mais restent soumises au droit de timbre-quittance établi par l'art. 18 de la loi du 23 août 1871.

Enfin l'art. 12 de la loi de 1906 les dispense de la patente et de l'impôt sur le revenu attribué aux actions, parts d'intérêts et obligations.

Les sociétés régionales de Crédit immobilier fondées selon la loi Ribot profitent des faveurs accordées aux sociétés d'Habitations à bon marché, aux mêmes conditions.

C. — FACILITÉS DONNÉES POUR ÉVITER AU DÉCÈS DU PROPRIÉTAIRE LE PARTAGE DE LA MAI- SON OU DE LA TERRE

Dans une loi qui a pour but l'établissement de la petite propriété, il importait surtout de poser des règles pour éviter au décès du propriétaire le morcellement de l'exploitation et la dépossession des héritiers.

Le Play et ses disciples se sont efforcés de démontrer les ravages économiques et moraux causés par

la coutume du partage égal. La division en nature de la petite exploitation, disent-ils, en ruine l'économie; tous les bâtiments pouvant se trouver dans le même lot, des copartageants seront forcés de construire; si la licitation est prononcée au profit d'un étranger c'est l'expropriation de la famille dont les membres iront grossir le prolétariat rural ou urbain. Certes, ces inconvénients sont à considérer; aussi les populations fraudent-elles ingénieusement la loi, parfois avec le secours des notaires, qui favorisent la transmission intégrale.

Mais, d'autre part, si les partages entraînent un morcellement, le nombre des propriétaires ruraux s'en trouve accru; souvent les mariages arrondissent les petits domaines. Le partage égal ne sème donc pas toujours la ruine : la prospérité des îles normandes, Jersey et Guernesey, où les paysans en ont conservé la pratique, le prouve.

Nous pensons néanmoins que le Code Civil pousse dans une trop large mesure au morcellement des héritages; le législateur devrait atténuer les dispositions des art. 826 et 832 qui posent des règles surannées, qui s'expliquaient il y a un siècle, à raison de la préférence donnée aux immeubles. S'il y a des mineurs ne faudrait-il pas permettre le maintien de l'indivision, non pas pour cinq années, mais au moins jusqu'à la majorité de l'aîné d'entre eux de façon à éviter les frais de partage? Ne faudrait-il pas étendre la quo-

tité disponible entre enfants et à leur profit ?

Les auteurs des lois de 1906 et de 1908 ne pouvaient se désintéresser de cette question ; ne serait-il pas monstrueux qu'au décès du propriétaire cette maison cessât d'abriter ceux qu'elle a protégés, que ce champ échappe aux mains de ceux qui l'ont fécondé de leur travail ?

Aussi les lois qui nous occupent contiennent-elles une double dérogation : 1^o au principe de l'art. 815 du Code civil. Le conjoint survivant, s'il est copropriétaire de la maison et s'il l'habite au moment du décès peut demander le maintien de l'indivision pendant cinq ans à partir du décès ; l'indivision pourra être ainsi maintenue de cinq ans en cinq ans jusqu'à son propre décès. Si le défunt laisse des descendants l'indivision peut être maintenue à la demande du conjoint ou de l'un de ses descendants pendant cinq années à partir du décès ; enfin s'il se trouve des mineurs parmi les descendants l'indivision peut être continuée pendant cinq années à partir de la majorité de l'aîné d'entre eux, sans que sa durée totale puisse excéder 10 ans, à moins d'un consentement unanime.

Dans ces divers cas c'est le juge de paix qui prononce le maintien ou la continuation de l'indivision après avis du conseil de famille s'il y a lieu (art. 8 1^o de la loi de 1906).

2^o Dérogation au principe de l'égalité en nature des art. 826, 827 et 832 du C. civ. Chacun des héritiers et le conjoint survivant, s'il est copropriétaire, a la fa-

culté de reprendre la maison ou le champ sur estimation. Si plusieurs veulent user de cette faculté, on accorde la préférence à celui que le défunt a désigné ou à l'époux. Toutes choses égales, la majorité des intéressés décide. A défaut de majorité on recourra au tirage au sort. C'est le juge de paix qui préside à ces diverses opérations (art. 8, 2^o de la loi de 1906).

L'héritier ou l'époux attributaire devra payer une soulte qui sera fixée à l'amiable; mais s'il y a contestation sur l'estimation de la maison, cette estimation sera faite par le comité de patronage et homologuée par le juge de paix. (1)

(1) La loi du 12 juillet 1909 sur la constitution du bien de famille insaisissable a aussi édicté des règles relatives au maintien de l'indivision et à l'attribution des biens après le décès de l'époux propriétaire. Comme on peut en juger, ces règles sont différentes de celles que nous venons de résumer.

Art. 18. — Elle (l'insaisissabilité) peut également se prolonger par l'effet du maintien de l'indivision prononcée dans les conditions et pour la durée ci-après déterminée. S'il existe des mineurs au moment du décès de l'époux propriétaire de tout ou partie du bien, le juge de paix peut, soit à la requête du conjoint survivant, du tuteur, ou d'un enfant majeur, soit à la demande du conseil de famille, ordonner la prolongation de l'indivision jusqu'à la majorité du plus jeune, et allouer s'il y a lieu, une indemnité pour ajournement du partage aux héritiers qui sont ou qui deviennent majeurs et ne profitent pas de l'habitation.

Art. 19. — Le survivant des époux, s'il est copropriétaire du bien et s'il habite la maison, a la faculté de réclamer, à l'exclusion des héritiers, l'attribution intégrale des biens sur estimation.

Ce droit s'ouvre à son profit, soit au décès de son conjoint, si tous les descendants sont majeurs, ou même, lorsqu'il y a des mineurs, si la demande en maintien d'indivision a été rejetée, soit à la majorité des enfants, lorsque l'indivision a été maintenue.

II. — Superficie des terrains visés par la loi

On ne permet d'acquérir dans les conditions de la loi qu'une propriété d'un hectare de contenance et d'un prix maximum de 1.200 francs. Encore n'est-on arrivé à ces chiffres qu'après un débat prolongé.

Le projet primitif voté par la Chambre fixait la contenance maxima à 25 ares.

L'intérêt de cette délimitation avait déjà été contesté en dehors du Parlement, la limitation de prix paraissant suffisante pour sauvegarder les intérêts du Trésor.

L'auteur de la critique (1) faisait observer qu'actuellement la valeur de la propriété rurale est en baisse dans le Midi et qu'il est impossible d'en fixer le cours. « Ainsi, ajoutait-il, il n'est pas inutile de dire que dans certaines régions, l'ouvrier rural avec 1.200 francs pourra devenir propriétaire d'un terrain d'une superficie cinq ou six fois supérieure à celle fixée par la loi. »

Le chiffre de 25 ares fut néanmoins adopté par la Chambre des députés.

Les critiques sur l'insuffisance de la contenance et sur la limitation du prix à 1.200 francs furent reprises au sein de la Commission du Sénat par M. Félix Martin. « On offre aux ouvriers agricoles, dit-il, une

(1) *Le Foyer Familial*, n° de sept. 1907.

superficie de 25 ares. Ces ouvriers sont très intéressants et il faut s'efforcer de les retenir aux champs. Le projet en question, s'il était adopté, contribuerait au contraire à les attirer encore vers les villes. Si 25 ares, sont nécessaires pour un jardin, comment supposer que pour un champ, la même surface sera suffisante? » On donne à ces déshérités à boire dans un verre vide; cette « petite propriété » dont on fait grand bruit, dont on se flatte de gratifier la plus humble démocratie rurale n'est qu'un leurre; les résultats seront nuls et grandes les déceptions.

Cette limitation inadmissible n'est pas la seule. L'art. 1^{er} stipule en outre que le prix d'acquisition des jardins ou champs ne devra pas dépasser 1.200 francs. Voyons les conséquences. L'ouvrier des villes mieux rémunéré bénéficiera presque toujours, s'il le veut, de la loi nouvelle, jusqu'à concurrence de cette somme de 1.200 fr. L'ouvrier agricole qui devra se contenter d'un terrain moins fertile, éloigné de la ville, d'une parcelle valant seulement mille francs l'hectare — ce qui n'est pas rare dans maintes contrées — dans le Morvan notamment — bridé qu'il est par ce maximum de 25 ares, ne bénéficiera, lui, de la loi Ribot que jusqu'à concurrence de la somme dérisoire de 250 francs. Voilà, en vérité, une alléchante perspective, une singulière égalité ! « Mais l'ouvrier des villes est plus avantagé encore : il a pu ou il pourra, en outre de son superbe jardin de 25 ares, devenir propriétaire d'une maison conforta-

ble valant plusieurs milliers de francs.» N'y a-t-il pas lieu de craindre que les journaliers agricoles ne se fassent le raisonnement suivant : Si nous demeurons au village, si nous nous astreignons aux durs et longs travaux de la terre, nous ne pourrons devenir propriétaires que d'un lopin de terre de 3 ou 400 francs. Si nous allons nous embaucher à la ville nous pourrions acquérir une maison de 5.000 francs et en outre un jardin de 1.200 francs. N'y a-t-il pas lieu de craindre qu'ainsi, au lieu d'enrayer le dépeuplement des campagnes on ne fasse que l'accentuer ? Pour attacher pour toujours à la vie rurale l'ouvrier agricole, au moment surtout où il va fonder une famille et où il se demande comment il parviendra à l'élever, il faut faire mieux. Si le jardin de l'ouvrier urbain mesure 25 ares, le jardin de rapport de l'ouvrier agricole ne doit-il pas avoir au moins la même contenance ? Ne faut-il pas qu'il puisse au moins y cultiver et y récolter les fruits et les légumes nécessaires à la subsistance de la famille ? Si sur ce jardin de 25 ares le jeune propriétaire construit une habitation, quelle place restera-t-il pour la culture, surtout s'il adjoint à la maison une écurie, un poulailler, un hangar, etc. ? Comment, avec un espace aussi restreint, le vigoureux agriculteur trouverait-il à exercer son activité dans les moments où il peut travailler pour son compte ?

Pour ces divers motifs, M. Félix Martin proposait de supprimer purement et simplement la limitation de

contenance et de laisser jouer uniquement la limitation de valeur. La Commission était disposée à adopter cette manière de voir : elle avait été frappée de la différence qui existait entre les deux conditions fixées par le projet de loi, celle qui résulte de la superficie et celle qui a trait à la valeur vénale. Un quart d'hectare ne répond pas, sauf pour les jardins, les terres de première classe et les terrains des villes au maximum de valeur, soit à 1.200 francs. Elle estimait, en outre, qu'en raison des variations de la valeur vénale moyenne de l'hectare (terres labourables, prés et herbages, vignes, bois) la limitation du prix aurait mieux correspondu aux exigences de la vie rurale.

Elle ne put faire prévaloir ces considérations auprès du Gouvernement et c'est avec la limitation de contenance à 25 ares que le projet vint en discussion devant le Sénat le 17 mars 1908. Les arguments présentés furent repris par M. Fortier qui parut obtenir l'assentiment du Sénat. Néanmoins le Gouvernement, par l'organe de M. Delatour, directeur général de la Caisse des dépôts et consignations, commissaire du Gouvernement, tenta de s'opposer à l'extension de la contenance à un hectare. Il prétendit que cette disposition modifierait complètement le caractère du projet ; que M. Ribot et les 164 députés qui ont signé sa proposition, voulaient « mettre à la disposition de l'ouvrier agricole, qui est souvent logé dans des conditions antihygiéniques, insalubres, un champ d'une étendue

due suffisante pour y construire ultérieurement une maison et pour qu'à cette maison puisse être annexé un jardin ou un champ, dans lequel l'ouvrier trouverait les légumes nécessaires à la subsistance de sa famille. D'après cette conception un emplacement de 2.500 mètres était manifestement suffisant, et c'est pourquoi si on reste dans le cadre de la proposition il n'y a pas lieu de l'augmenter. Le but a été l'habitation salubre et non l'exploitation agricole.» De plus la pensée des auteurs de la proposition ne ressortait-elle pas des termes employés par eux dans l'exposé des motifs dont il citait cette phrase : « Procurer à tout ménage qui s'établit, les moyens d'avoir un foyer auquel il puisse s'attacher, où il puisse élever ses enfants dans des conditions hygiéniques, avec de l'air, de la lumière et un espace suffisant, y ajouter la jouissance d'un jardin ou d'un petit champ attenant, s'il est possible, à l'habitation, c'est une œuvre de première nécessité au point de vue social, non moins qu'au point de vue de la santé publique », et plus loin : « Si nous pouvons trouver le moyen de rendre propriétaires, tout au moins de leur foyer et d'un jardin, tous les travailleurs qui n'ont, en se mariant, d'autre fortune que leurs bras et leur bonne volonté, nous aurons beaucoup fait pour assurer la paix sociale et pour ralentir dans la mesure du possible le mouvement qui entraîne les ouvriers à désertier les campagnes. Nous aurons en tous cas rempli le devoir qui incombe

au législateur dans une société fondée sur l'idée de fraternité».

Le Commissaire du Gouvernement concluait en demandant au Sénat, au moment où les charges de l'État tendent à augmenter de toutes parts, de ne pas élargir un projet qui constitue déjà pour les finances de l'État une charge importante.

Comme sanction de la discussion, l'amendement Fortier, qui demandait la seule limitation à 1.200 francs, fut renvoyé à la Commission. Celle-ci put se mettre d'accord avec le Gouvernement qui accepta le remplacement des mots « n'excédant pas 25 ares » par les mots « n'excédant pas un hectare ». A la séance du 26 mars 1908, M. Fortier retira son amendement et le texte fut voté. Il en fut de même à la Chambre dans la séance du 31 mars 1908.

Le Gouvernement avait reconnu qu'il importait d'assurer les mêmes facilités pratiques à l'ouvrier de la campagne qu'à celui des villes. Il constatait qu'en effet, pour que la petite propriété rurale put suffire à nourrir un ménage il fallait qu'elle put s'agrandir jusqu'à comporter ou la plantation d'arbres fruitiers ou la culture maraîchère, ou l'entretien d'une vache ou diverses autres ressources que créerait l'ingéniosité du cultivateur,

III. — Conditions requises pour bénéficier de la loi Ribot.

A. — CONDITIONS GÉNÉRALES DES PRÊTS.

La valeur locative réelle du logement de l'acquéreur ne devra pas excéder au moment de l'acquisition, le chiffre fixé pour la commune par la Commission instituée en vertu de l'art. 5. de la loi de 1906.

La loi portait primitivement « ne devra pas excéder les deux tiers du chiffre fixé par la Commission, etc. » Cette limitation a été supprimée par la loi de finances de 1910.

Cette disposition a pour objet d'éviter des abus en ne permettant qu'à des gens de condition et de loyer modestes de bénéficier des avantages de la loi.

La Commission sénatoriale a tenu à ajouter au texte proposé, les mots « au moment de l'acquisition » pour couper court à toute contestation postérieure. C'est au moment où l'ouvrier désire contracter un emprunt qu'il doit justifier de sa situation pécuniaire. Si, dans la suite, une amélioration de sa situation lui permettait de consacrer une somme plus importante à son logement le bénéfice de la loi lui resterait néanmoins acquis.

Comment sera évaluée la valeur locative réelle du logement de l'emprunteur? D'après l'art. 5, § 5 de la loi de 1906 elle « sera déterminée par le prix de loyer

porté dans les baux, augmenté, le cas échéant, du montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie. S'il n'existe pas de bail, la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 5 fr. 56 % du prix de revient réel de l'immeuble. Les propriétaires devront justifier de l'exactitude des bases d'évaluation par la production de tous documents utiles (baux, contrats, devis, mémoires, etc.). A défaut de justification ou en cas de justification insuffisante, la valeur locative sera déterminée suivant les règles prévues par l'art. 12, § 3 de la loi du 15 juillet 1880», c'est-à-dire par comparaison avec des locaux de valeur locative connue ou par voie d'appréciation.

Le loyer de l'acquéreur, avons-nous dit plus haut, ne sera pas supérieur au chiffre fixé par la Commission instituée en vertu de l'art. 5 de la loi de 1906. Cette Commission, qui siège au chef-lieu du département, est composée d'un juge au tribunal civil, d'un conseiller général et d'un agent des contributions directes, tous trois désignés par le préfet. Les maires sont admis à leur présenter, verbalement ou par écrit, leurs observations en ce qui concerne la fixation de la valeur locative dans leurs communes respectives. Cette Commission qui ne fonctionne que tous les cinq ans n'a pas de grands pouvoirs ; ses évaluations ne peuvent être supérieures aux maxima ci-après, ni inférieures de plus d'un quart aux dits maxima ;

1 ^o Communes au-dessous de 1.001 habitants	140 fr
2 ^o Communes de 1.001 à 2.000 habitants..	200 —
3 ^o Communes de 2.001 à 5.000 habitants..	225 —
4 ^o Communes de 5.001 à 30.000 et banlieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants dans un rayon de 10 kilomètres	250 —
5 ^o Communes de 30.001 à 200.000 habitants, banlieue des communes de 200.001 habitants et au-dessus dans un rayon de 15 kilomètres et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire communes dont la distance aux fortifications est supérieure à 15 kilomètres et n'excède pas 40 kilomètres	325 —
5 ^o Petite banlieue de Paris, dans un rayon de 15 kilomètres	400 —
7 ^o Communes de 200.001 habitants et au-dessus	440 —
8 ^o Ville de Paris	550 —

La deuxième condition des prêts consiste, avons-nous dit dans la fixation du prix d'achat à 1.200 francs.

En troisième lieu, l'acquéreur devra s'engager vis-à-vis de la société qui lui aura consenti un prêt hypothécaire dans les conditions de la loi, à cultiver lui-même le terrain ou à le faire cultiver par un membre de sa famille. Cette disposition a pour but d'éviter que des spéculateurs de terrains ne puissent jouir des faveurs exceptionnelles accordées par la loi,

Un certificat devra constater l'accomplissement de ces différentes formalités (art. 3, 3^o de la loi Ribot). La délivrance de ce certificat est réglementée par l'art. 4 du décret du 24 août 1908. Il sera délivré « par le préfet après avis des Comités de patronage des Habitations à bon marché et de la prévoyance sociale. Dans les huit jours de la réception de la demande le préfet en saisit le Comité de patronage. Il y joint une note de l'Administration des contributions directes, attestant, s'il s'agit d'un acquéreur de champ ou jardin que la valeur locative réelle du logement de l'acquéreur, calculée conformément au § 5 de l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906, n'excède pas au moment de l'acquisition les deux tiers du chiffre fixé pour la commune par la Commission instituée en vertu du § 1^{er} du dit art. 5 ». Le Comité de patronage doit donner son avis dans un délai de deux mois, lequel expiré, il sera passé outre par le préfet (1).

(1) Ces dispositions ont été simplifiées par la loi du 26 février 1912. Le nouveau § 3 de l'art. 3 de la loi Ribot est ainsi conçu : « Art. 3, §. 3 : Etre muni d'un certificat administratif délivré par le contrôleur des contributions directes et constatant qu'il a été satisfait aux conditions imposées, soit par l'art. 1^{er} de la présente loi, s'il s'agit de l'acquisition d'un champ ou d'un jardin, soit par l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906, s'il s'agit de la construction ou de l'acquisition d'une maison individuelle; dans ce dernier cas l'emprunteur doit produire, avant la conclusion du prêt, le certificat de salubrité prévu à l'art. 5 de la loi de 1906 précitée, ou bien un certificat provisoire de salubrité délivré par un délégué du Comité de patronage. Ce délégué est désigné par lui, dans chaque canton de sa circonscription, autant que possible au mois de décembre de chaque année, pour l'année suivante, soit parmi ses membres, soit parmi les architectes ou ingénieurs au service du département ou des communes. Le bénéfice des dispositions de la

Enfin l'art. 1^{er} de la loi Ribot porte dans son dernier alinéa que « si l'acquéreur est déjà, au moment de l'acquisition, propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, la contenance et la valeur de ce terrain viennent en déduction des chiffres fixés aux paragraphes précédents ». Ce paragraphe a encore pour but d'écarter les spéculateurs; pour bénéficier de la loi, il ne faut pas posséder au moment de l'acquisition plus d'un hectare de terrain ni en posséder pour plus de 1.200 francs

**B. — CONDITIONS SPÉCIALES AUX PRÊTS POUR
L'ACHAT D'UNE MAISON.**

L'ouvrier ou le cultivateur désireux de construire ou d'acheter une maison individuelle en profitant des avantages de la loi Ribot devra s'en tenir aux limites fixées par l'art. 5 de la loi de 1906 (art. 3, 3^e de la loi Ribot).

La valeur locative de ces maisons fixée à 5 fr 56 % du prix de revient réel ne devra pas dépasser de plus d'un cinquième le chiffre déterminé par la Commission instituée par la loi du 12 avril 1906 (*supra*).

Enfin, avant toute acquisition ou construction, l'emprunteur devra obtenir des Comités de patronage des Habitations à bon marché, un certificat de salu-

loi du 12 avril 1906 demeure, en ce cas, subordonné à l'obtention ultérieure du certificat de salubrité spécifié par ladite loi ».

On voit que ce n'est plus le préfet, mais le contrôleur des contributions directes qui délivre ce certificat,

brité : « Les Comités de patronage certifieront la salubrité des maisons et logements qui doivent bénéficier des avantages de la loi. S'ils refusent ce certificat ou négligent de le délivrer dans les trois mois de la demande qui leur en sera faite, les intéressés pourront se pourvoir devant le ministre du Commerce, de l'Industrie et du Travail (lire du Travail et de la Prévoyance sociale), qui statuera après avis du Préfet et du Comité permanent. Ils pourront soumettre à l'approbation dudit ministre des règlements indiquant les conditions que devront remplir les constructions pour être agréées » (art. 5, dernier alinéa de la loi de 1906).

Il importe, en effet, pour jouir des avantages de la loi Ribot, non seulement que les habitations visées soient à bon marché, mais encore et surtout qu'elles soient salubres (1).

IV. — Création des Sociétés de Crédit immobilier

A. — CONSTITUTION.

Les sociétés régionales de crédit immobilier seront les intermédiaires entre l'État prêteur et les particuliers emprunteurs. En Danemark, l'État prête directement aux particuliers; en Angleterre il prête par le

(1) Aux termes du nouvel art. 3 cité plus haut, pour éviter des retards, un certificat provisoire de salubrité pourra être délivré par un délégué du Comité de patronage. Le certificat de salubrité définitif devra être produit ultérieurement pour bénéficier des avantages de la loi.

canal des conseils de Comté. « Chez nous, on est moins hardi, et je crois qu'on a raison d'être moins hardi, a dit M. Ribot; (1) l'État, chez nous, est une grande personne qu'on ne croit pas toujours extrêmement impartiale, qu'on suppose avoir la faiblesse de céder à des considérations qui ne sont pas toujours des considérations de haute équité. Si l'État était en contact direct avec toute cette clientèle de petits emprunteurs, s'il refusait à l'un pour prêter à l'autre, on l'accuserait d'avoir deux poids et deux mesures. De plus, l'État pourrait faire de très mauvaises affaires; si un député se mêlait de réclamer un prêt pour un de ses électeurs il serait difficile de le lui refuser ». C'est pour ces raisons si justes que le législateur de 1908 a constitué ces sociétés intermédiaires, qui seront garantes vis-à-vis de l'État de tous les prêts qu'elles feront; aussi ne les consentiront-elles qu'à des gens que l'enquête aura révélés travailleurs et économes.

Pour obtenir des prêts de l'État au taux réduit de 2 % les sociétés régionales de crédit immobilier devront se constituer sous la forme anonyme et au capital minimum de 200.000 francs, dit l'alinéa 1^{er} de l'art. 4 de la loi de 1908.

Il faudra d'abord que ces sociétés soient régionales pour faciliter le contrôle et ne pas affaiblir les efforts

1) *Réforme sociale*, 1^{er} janv. 1909.

en les disséminant. Mais cette délimitation est insuffisante de l'avis de tous les praticiens. D'abord, qu'est-ce qu'une région ? N'a-t-on pas dit que le département du Pas-de-Calais qui comprend près de mille communes ne constituerait pas à lui seul une région, mais qu'il faudrait qu'il s'adjoignit pour cela le département du Nord ? En réalité, la forme régionale doit être abandonnée et elle l'est, en fait. Il faudrait, à notre avis, qu'une société se fondât dans tout centre industriel ou agricole important (1). La société la plus importante, la société du Pas-de-Calais, ne fonctionne utilement qu'à St-Omer et à St-Pol où se trouvent deux sociétés d'encouragement à la petite propriété. Son siège, Arras, est trop loin ; les emprunteurs s'adressent volontiers dans leur ville à ceux qu'ils connaissent, qu'ils coudoient tous les jours.

Les sociétés de crédit immobilier se constitueront sous la forme anonyme telle qu'elle est définie au titre II de la loi du 24 juillet 1867, modifiée par celle du 1^{er} août 1895. Leur capital initial est fixé à 200.000 francs dont la moitié seulement devra être souscrite ; les actionnaires seront ainsi intéressés au bon fonctionnement de la société, dans la crainte de verser de l'argent ; un nouvel appel de fonds peut, en effet, être autorisé par décret sur la proposition des ministres

(1) Le législateur l'a prévu lui-même, puisque par l'art. 5, il dit :
« Les sociétés *locales* de Crédit mobilier qui rempliront les conditions requises aux art. 2 et 4, pourront bénéficier des dispositions de la présente loi.

des Finances et du Travail, après avis du Conseil supérieur des Habitations à bon marché (1).

Le dividende annuel à servir aux actionnaires ne devra pas dépasser 4 %. Cette disposition qui a pour but de décourager les spéculateurs n'a pas empêché certains d'écrire que c'était là un nouveau genre d'affaires philanthropiques et que les sociétés de crédit allaient réaliser des bénéfices scandaleux au détriment de l'État. M. Ribot leur a répondu en ces termes : « Je voudrais bien voir ce qu'il y a de scandaleux dans le dévouement de ces hommes qui apportent leur argent et à qui la loi permet de toucher un intérêt de 4 %, mais qui, en fait toucheront encore moins ; d'après nos statuts, le dividende ne pourra pas excéder 3 % dans le Pas-de-Calais. De plus les actionnaires seront responsables de tous les accidents qui pourront survenir. Si l'on croit que c'est là une spéculation, c'est, en vérité, un singulier genre de spéculation, nous avons devant nous des hommes qui sentent la noblesse de l'effort qu'on veut faire, son utilité sociale, qui sont heureux de s'y associer, mais qui n'ont pas cru faire un placement lucratif » (2).

(1) Le capital initial minimum a été ramené à 100.000 francs par la loi du 26 févr. 1912 qui fixe ainsi le texte du nouvel art. 4 de la loi de 1908 :

Art. 4. — Pour obtenir des prêts de l'État, les sociétés de Crédit immobilier devront se constituer sous la forme anonyme et au capital minimum de cent mille francs (100.000 francs). Le dividende annuel à servir aux actionnaires ne devra pas dépasser quatre pour cent (4 %).

(2) *Réforme sociale*, 1^{er} janv. 1909.

Ce maximum de 4 % est suffisant pour assurer un revenu raisonnable de leur argent à ceux qui auront voulu par l'apport de leurs capitaux, encourager le développement de la petite propriété.

De plus, en fixant le dividende maximum à ce chiffre, on a voulu obliger les sociétés à constituer, en cas de bénéfices, des réserves importantes qui augmentent encore leur sécurité.

L'observation de toutes ces règles relatives à la constitution des sociétés, sera justifiée par la production de statuts préalablement approuvés par le ministère du Travail. Les services de ce ministère ont établi des statuts-types dont l'adoption facilitera à la fois leur tâche et celle des fondateurs de sociétés.

On peut comparer le fonctionnement des sociétés de crédit immobilier ainsi constituées à celui des caisses d'épargne. En effet, celles-ci se voient bonifier sur leurs versements à la Caisse des Dépôts et Consignations un intérêt de 3 1/4 % alors qu'elle distribuent à leurs déposants un intérêt de 3 %. Cette différence de 0 fr. 25 % suffit pour payer le traitement de leur personnel, leurs frais de bureaux et les charges des immeubles affectés à leurs services, tout en leur fournissant les moyens de se créer des fonds de réserve et de garantie puissants.

Ceci se comprend aisément quand on pense à l'importance du chiffre des dépôts auxquels s'applique

cette bonification. M. Joseph Lardeur-Becquerel (1) cite l'exemple de la Caisse d'Épargne de Douai. Le montant des fonds de réserve et de garantie de cette Caisse atteint aujourd'hui près d'un million. Après des débuts modestes, favorisés par quelques donations qui lui apportèrent l'argent nécessaire pour faire face à ses premiers frais généraux la Caisse d'Épargne de cette ville, fondée en 1833, se développe bientôt au point d'avoir en 1869 un montant de dépôt de plus de 4 millions, chiffre qui s'élève à 6 millions en 1881, à 19 millions en 1895, pour atteindre aujourd'hui 23 millions. On voit de suite qu'une bonification de 0 fr. 25 p % appliquée à 23 millions donne un bénéfice brut annuel de 57.500 francs.

Il convenait que les sociétés de crédit immobilier pussent se passer de donations qui leur auraient enlevé une partie de leur indépendance. Il fallait pour cela assurer une rémunération raisonnable au capital de garantie de façon à attirer les concours financiers indispensables. C'est ce que la loi de 1908 a fait en autorisant les sociétés à prêter à 3 1/2 % l'argent que l'État met à leur disposition à 2 %. Cette bonification de 1 1/2 % très supérieure à celle de 0 fr. 25 % accordée aux Caisses d'Épargne, permet aux sociétés de distribuer à leurs actionnaires un dividende de 4 % au plus, de faire face aux frais généraux et de

(1) La loi du 10 avril 1908 et son application en France.

créer une réserve. Elle leur permettra ainsi de réduire dans l'avenir le taux de leurs prêts.

B. — CAPACITÉ D'EMPRUNT DES SOCIÉTÉS.

D'après l'art. 4, dernier alinéa, de la loi Ribot, les sommes restant dues par une société ne pourront dépasser le chiffre obtenu en ajoutant au quadruple de la partie versée du capital social le montant de la partie non versée; ce qui revient à dire que les sociétés dont les actions sont libérées du minimum légal, soit du quart, pourront obtenir de l'État un prêt égal à 7 fois la partie versée de leur capital social.

En effet, une société se fonde au capital minimum de 200.000 francs, dont 50.000 francs versés.

Sa capacité d'emprunt s'évalue ainsi :

1 ^o Quadruple de la partie versée 4×50.000 .	200.000
2 ^o Partie non versée $200.000 - 50.000$	150.000
Total	350.000

Elle peut donc emprunter 350.000 francs avec un versement de 50.000 francs, soit 7 fois la partie versée du capital social (1).

(1) Ces dispositions sont modifiées par la loi du 26 févr. 1912. Voici le texte du nouvel art. 5 de la loi de 1908 :

Art. 5. — Les sommes restant dues par une société de Crédit immobilier ne pourront dépasser la somme calculée comme il suit :

1^o La moitié du capital restant à appeler;

2^o Le montant des rentes ou valeurs garanties par l'État appartenant à la société et déposées à la Caisse des Dépôts et Consignations

3^o Les créances sur première hypothèque jusqu'à concurrence des 6/10^e au plus du prix d'achat ou de revient des immeubles affectés à leur garantie;

C. — RESSOURCES FOURNIES AUX SOCIÉTÉS
DE CRÉDIT.

Ces sociétés une fois constituées, il fallait leur assurer des ressources. C'est la loi du 30 novembre 1894 qui la première par son art. 6, autorise les bureaux de bienfaisance, hospices et hôpitaux et la Caisse des Dépôts et Consignations à employer une partie de leur patrimoine en prêts aux sociétés de construction d'Habitations à bon marché et aux sociétés de crédit dont les opérations ont pour objet de faciliter la construction ou l'achat de ces maisons.

La loi du 12 avril 1906 a reproduit ces dispositions :

M. Ribot proposa de réduire à 2 % l'intérêt des

4° La réserve mathématique des polices d'assurance sur la vie pour laquelle la société a fait l'avance des primes.

Toutefois les créances hypothécaires pourront être comprises dans l'évaluation de la somme susvisée pour 7/10^e du prix de revient des immeubles hypothéqués si la commune ou le département garantit le paiement des annuités correspondant à l'avance complémentaire d'un dixième que la société aura ainsi reçue de l'État.

Pendant toute la durée du remboursement des prêts à 2 % les sociétés ne pourront consentir valablement de cessions de créances hypothécaires sans l'autorisation de la commission d'attribution instituée auprès du ministre du Travail par l'art. 8. »

La loi Ribot est ainsi plus en harmonie avec la loi belge d'après laquelle le passif des sociétés envers la Caisse générale d'Épargne et de Retraites chargée de leur consentir des prêts, ne devra pas dépasser : a) la moitié du capital souscrit et non versé par les actionnaires ; b) la moitié de la valeur des immeubles appartenant à la société ; c) la valeur des immeubles hypothéqués au profit de la société, dans les proportions suivantes 6/10^e lorsque les prêts sont consentis sans assurance sur la vie, 7/10^e lorsque les prêts sont faits avec assurance sur la vie. (Arrêté du Conseil général de la Caisse générale d'épargne et de retraite du 25 mars 1891, art. 5).

prêts ainsi consentis (1) et de rendre obligatoire l'addition au montant du prêt d'une prime unique destinée à couvrir les risques de décès du chef de famille avant le complet remboursement de la dette. Enfin, heureuse innovation, l'État est invité à prêter directement au taux de 2 % aux sociétés régionales ou locales de crédit immobilier; désormais il ne se borne plus à inviter certains établissements publics à avancer une partie des fonds constituant leur réserve aux constructeurs d'habitations à bon marché, mais suivant la formule employée par M. Strauss, rapporteur de la loi au Sénat, « il entre directement en scène, il prend hardiment sa part de responsabilité et nous devons nous réjouir de ce nouveau pas fait dans la voie de la solidarité sociale en faveur des plus humbles et des plus déshérités ».

L'art. 6 de la loi de 1908 fixe à cent millions de francs les avances que l'État pourra faire aux sociétés de crédit immobilier. Il ne dit pas dans quel délai; ce chiffre est donc établi pour une période indéterminée. Il ajoute que le ministre des Finances est autorisé à se procurer les fonds nécessaires, dans les limites d'un crédit ouvert chaque année par la loi de finances, au moyen d'avances qui pourront être faites au Trésor par la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse.

(1) Cet intérêt était fixé par la loi du 12 avr. 1906, d'une manière générale à 3 fr. 25 % et à 3 % pour les prêts garantis par une assurance sur la vie de l'emprunteur,

On avait songé tout d'abord, à faire appel à la partie des fonds de réserve et de garantie des Caisses d'Épargne que la loi de 1906 permet de consacrer à cet objet, et ce n'est que subsidiairement que les fonds de la Caisse nationale des retraites auraient pu être employés. Mais le Gouvernement a cru prudent, à juste titre, de ne pas grever à nouveau le fonds de réserve des Caisses d'Épargne. Le délai pendant lequel les fonds peuvent être immobilisés atteint vingt ou vingt-cinq ans; or, les caisses d'Épargne peuvent être appelées, en cas de crise, à répondre à de nombreuses demandes de remboursement; il importe donc que leurs fonds ne soient engagés que dans des opérations temporaires et de plus courte durée.

On a donc mis en première ligne les fonds de la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse; grâce à cette disposition, a fait remarquer M. Buisson, rapporteur de la loi à la Chambre des députés, les sociétés d'Habitations à bon marché selon la loi de 1906 ne verront pas se tarir leurs ressources actuelles. En outre, la Caisse nationale a besoin d'étendre ses placements; elle s'est remarquablement développée depuis quelques années, son portefeuille dépasse, en effet, à l'heure actuelle 1.350 millions. Il y a donc là un énorme réservoir de capitaux; auxquels conviennent particulièrement bien, puisqu'il s'agit d'assurances sur la vie, les emplois à long terme comme le seront les avances faites à l'État en vue d'effectuer

pour son compte des prêts aux sociétés de crédit immobilier. Il ne fallait pas, cependant, compromettre le gage des déposants en obligeant la Caisse nationale à prêter à l'État au taux réduit de 2 %. Aussi l'État — et c'est là sa participation à l'œuvre qui nous occupe — s'engage-t-il à compenser la différence entre ce taux de 2 % et celui de 3 1/2 %, intérêt que la Caisse nationale tire de ses placements.

Les avances faites au Trésor par la Caisse nationale seront représentées par des titres d'annuités dont les intérêts seront réglés trimestriellement au taux fixé par le tarif de la Caisse nationale conformément à l'art. 21 de la loi du 20 juillet 1886 (1) et en vigueur au moment de la réalisation de chaque avance.

Enfin, les prêts seront effectués par la Caisse nationale pour le compte de l'État sur la désignation d'une commission spéciale instituée par l'art. 8, dite Commission d'attribution de prêts.

Nous nous bornons à reproduire cet article :

Art. 8. — La Commission d'attribution des prêts est nommée par décret sur la proposition du ministre du Travail et de la Prévoyance sociale pour une durée

(1) « Les tarifs établis en conformité de l'art. 9 sont calculés sur un taux d'intérêt gradué par quart de franc. Un décret du président de la République fixe au mois de décembre de chaque année en tenant compte du taux moyen des placements de fonds en rentes sur l'État effectués par la Caisse pendant l'année, celui de ces tarifs qui doit être appliqué l'année suivante. Ce décret est rendu sur la proposition du ministre des Finances, après avis de la Commission supérieure. »

de cinq ans; elle est composée de seize membres ainsi qu'il suit :

Ministre du Travail, président;

Deux sénateurs;

Deux députés;

Un membre du Conseil d'État;

Un membre de la Cour des Comptes;

Deux fonctionnaires du ministère des Finances;

Le directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ou son délégué;

Le directeur de l'Assurance et de la Prévoyance sociales ou son délégué;

Le directeur de l'Hydraulique et des améliorations agricoles ou son délégué;

Deux représentants des Sociétés régionales de crédit immobilier;

Deux membres du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Le décret désigne le vice-président de la Commission ainsi qu'un chef ou sous-chef de bureau du ministère du Travail et de la Prévoyance sociale qui remplit les fonctions de secrétaire.»

Les frais d'administration relatifs à ce service seront supportés par l'État qui les remboursera chaque année à la Caisse nationale des retraites pour la vieillesse,

D. — SANCTIONS DES RÈGLES POSÉES PAR
LA LOI.

La sanction de l'inobservation des règles imposées aux sociétés de crédit immobilier est prévue par l'art. 3 du décret du 24 août 1908, ainsi conçu : « Lorsqu'une société de crédit immobilier enfreint les prescriptions de la loi du 10 avril 1908, ou du présent décret, elle est mise en demeure de fournir dans le délai d'un mois et par écrit, ses observations sur les irrégularités relevées contre elle.

Passé ce délai, et faute de justifications suffisantes, l'approbation peut lui être retirée par arrêté pris de concert par le ministre du Travail et le ministre des Finances, après avis du Conseil supérieur des Habitations à bon marché ».

Le législateur a prévu en outre le cas où des retards se produiraient dans les remboursements à effectuer par les sociétés; les intérêts de retard seront calculés d'après l'art. 7 de la loi de 1908 au taux de 4 % à partir de l'échéance des remboursements, si ceux-ci n'ont pas été opérés dans le mois de cette échéance.

On sait que les intérêts moratoires sont de droit pour tout créancier, aussi bien pour l'État que pour les particuliers, mais ils ne sont dus qu'à partir de la mise en demeure, de la sommation. Cette mise en demeure devient inutile, lorsque la loi les fait courir de plein droit; c'est ce que fait la loi Ribot dans son article 7 précité.

Il fallait de plus que les intérêts fussent calculés à un taux leur donnant le caractère d'une pénalité. Pour atteindre ce but on ne pouvait descendre au-dessous de 4 %.

Si la société débitrice laisse s'écouler un délai de trois mois sans s'acquitter des termes en retard et des intérêts moratoires, les poursuites sont intentées à la requête de l'agent judiciaire du Trésor, dans les formes ordinaires.

V. — Les Emprunteurs

Dans quelles conditions ceux qui veulent profiter des avantages de la loi Ribot doivent-ils se présenter à la Société de Crédit immobilier?

Ils devront premièrement, d'après l'art. 3 de la loi de 1908 posséder au moment de la conclusion du prêt hypothécaire le cinquième au moins du prix du terrain ou de la maison; car le législateur de 1908 n'a pas entendu faire une loi d'assistance; il a tenu à ce que l'ouvrier qui désire devenir petit propriétaire, participât lui-même d'une façon active à l'amélioration de son sort, qu'il posât seul la première pierre de l'édifice qu'on l'aide à construire. Le but des auteurs de la loi a été de faire des propriétaires de ceux qui en sont dignes. A qui pouvaient-ils mieux s'adresser qu'à ceux qui, par leur travail et leurs habitudes d'économie sont parvenus à constituer un pécule?

Il n'est pas nécessaire d'ailleurs que l'emprunteur

assure que la somme qu'il apporte est bien le fruit de ses économies. A ceux-ci le curé de leur village a fait consentir par la Caisse du coin de terre et du foyer, un prêt de trois cents francs, à ceux-là leur patron a avancé le cinquième du prix d'achat d'une petite propriété qu'ils convoitaient.

Les avantages de cette manière de procéder n'ont pas été reconnus par la loi irlandaise. Aussi, qu'est-il advenu dans ce pays? Les emprunteurs n'ayant rien apporté, se sont désintéressés du prêt qu'on leur avait consenti, alors que s'ils avaient possédé quelque chose, ils auraient été plus vigilants pour conserver et défendre leur petite propriété.

L'emprunteur doit ensuite consentir à la société une hypothèque sur la terre ou la maison qu'il veut acheter.

Ce système de garantie a paru le plus sûr et le plus pratique. La principale objection relevée contre lui réside dans l'élévation des frais qui viendront augmenter le montant de la dette de l'ouvrier ou du cultivateur. Ces frais ne seront pourtant pas très élevés; d'après les renseignements du notaire de la société de Crédit du Pas-de-Calais pour un prêt de 3.000 francs, les droits seront les suivants :

Droits fixes	14 85
Droits proportionnels	75 »
Total	<u>89 85</u>

c'est-à-dire 2,98 %.

Un autre système se présentait : celui qui consiste à libérer des actions représentatives de la valeur de l'immeuble. L'acquéreur d'une maison de cinq mille francs, par exemple, souscrirait pour cinq mille francs d'actions de la Société qui sont immédiatement libérées du dixième conformément à la loi et les 4.500 francs restant dûs sont libérés par versements annuels au bout de 10, 15 ou 20 ans, selon l'importance du prêt. Les actions une fois libérées sont échangées contre les titres de propriété de l'immeuble. La pratique a démontré que ce système était une cause d'erreurs et de complications (1) et que les Sociétés d'habitations qui en usent ne peuvent établir exactement leur situation financière.

Qu'advierait-il si un emprunteur cessait de se libérer vis-à-vis de la Société des annuités échues ? Le cas ne s'est pas encore présenté.

Le débiteur doit exécuter son obligation à l'époque et de la manière convenues et aux termes de l'art. 1184 du C. civ. la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera pas à son engagement. « Mais l'inexécution du contrat n'est pas toujours totale. Si la prestation est divisible il se peut qu'elle ait été exécutée en partie. Que devient alors le droit de résolution ? Si la prestation partielle déjà faite

(1) Rapport Strauss. *Journ. off.* 31 mars 1908, ann. 326, p. 19.

n'a pas d'utilité pour le créancier la question se présente dans les mêmes termes qu'en cas d'inexécution totale et le créancier a le droit strict d'exiger la résolution; on peut le forcer à conserver ce qu'il a reçu et à se contenter d'une indemnité pour le surplus (Comp. C. civ. allemand, art. 325). Mais au cas où la prestation partielle est de nature à procurer un avantage sérieux au créancier, la pratique française reconnaît au juge un pouvoir discrétionnaire pour apprécier si la résolution doit être prononcée; les juges peuvent, s'ils le jugent équitable, maintenir le contrat en accordant seulement une indemnité pour la portion de l'obligation non exécutée (Cass. 14 avr. 1891. D. 91.1.329; Cass. 5 nov. 1895. D. 95.1.8). Les tribunaux usent surtout de ce droit quand ce qui reste à faire est de peu d'importance. La Cour de Cassation n'admet d'ailleurs cette faculté pour le juge du fait qu'autant que le contrat ne contient pas une clause expresse de résolution (arrêts précités) » (1).

Il est certain que la société de Crédit Immobilier qui n'aura pas toujours trouvé un avantage sérieux dans les prestations partielles déjà effectuées, mais pourra être désintéressée grâce à l'hypothèque prise sur l'immeuble, hésitera à traîner l'emprunteur devant les tribunaux pour demander la résolution du contrat. Elle accordera au débiteur en retard, imprudent

(1) Planiol. *Traité élémentaire de Droit civil*, 3^e édit. 1905, 3^e part. : *Les Contrats*, p. 443.

peut-être, dès délais en rapport avec sa situation. Ne serait-il pas cruel que cette loi faite dans l'intérêt des petites gens, se retournât contre eux et causât leur ruine totale ?

L'art. 3 stipule dans son deuxième alinéa que l'emprunteur « devra passer avec la Caisse Nationale d'Assurances en cas de décès un contrat à prime unique garantissant le paiement des annuités qui resteraient à échoir au moment de sa mort, le montant de cette prime pouvant être incorporé au prêt hypothécaire ».

M. Ribot et ses collègues justifiaient ainsi l'institution de l'assurance obligatoire : « Nous croyons que dans l'intérêt de l'État, des sociétés de Crédit et des emprunteurs eux-mêmes il convient de rendre obligatoire l'addition au montant de l'avance d'une prime unique destinée à couvrir les risques de décès du chef de famille avant le complet remboursement de la dette. Que deviendraient la veuve et les enfants s'il mourait avant sa libération ? Cette pratique de l'assurance comme complément de l'acquisition du foyer domestique est à ce point entrée dans les mœurs des ouvriers belges que sur les 60 millions d'avances faites en vue de ces constructions par la Caisse générale d'Épargne et de Retraite, plus des quatre cinquièmes de contrats de prêts sont accompagnés d'une police d'assurance. La surcharge que cette obligation de l'assurance impose à l'emprunteur n'excèdera pas

d'ailleurs en moyenne 0 fr. 50 à 0 fr. 60 % du montant de l'avance».

D'après la loi de 1906, cette mesure de prévoyance n'était que facultative; la loi Ribot la rend, avec raison, obligatoire. La seule objection que l'on puisse faire contre cette obligation, c'est qu'elle élève le montant du prêt. Cette augmentation est peu de chose en raison des avantages qu'y trouveront les intéressés.

D'après les calculs de la Caisse des Dépôts et Consignations le coût de l'assurance correspondrait approximativement au dixième du capital à garantir; la somme à payer annuellement pour amortir un capital de cent francs est de 6 à 8 francs et le supplément nécessaire pour amortir en outre la prime d'assurance est de 0.60 à 0.80 %. Empruntons un exemple au rapport de M. Buisson (1) : Un individu âgé de 25 ans veut acquérir un champ de 500 francs. Il doit posséder le cinquième du prix, soit 100 francs. Une société de Crédit lui avancera les 400 francs qui lui manquent, plus un dixième du prix total pour les frais d'acquisition et d'hypothèque, soit 50 francs, plus le montant de la prime unique d'assurance applicable au total du prêt hypothécaire soit 51 fr. 55. L'amortissement se fera en 20 ans au taux de 3 %. Le remboursement

(1) Ch. des députés, 1907, n° 1034. Annexe au procès-verbal de la 2^e séance du 7 juin 1907, p. 7.

s'effectuera par annuités de 33 fr. 70 ou de 2 fr. 75 par mois.

Si, huit ans après, le même acquéreur sollicite un nouveau prêt hypothécaire pour construire une maison individuelle de 3.000 francs, il faudra qu'il apporte le cinquième du prix, soit 600 francs. La société de Crédit lui avancera 2.400 francs, plus les frais d'hypothèque (3 % environ), soit 80 francs et la prime unique d'assurance, soit 390 fr. 40 centimes, au total 2.870 fr. 40. L'amortissement se faisant en 25 ans au taux de 3 % le remboursement s'effectuera à raison de 164 fr. 85 par an, soit 13 fr. 55 par mois.

Supposons que l'acquéreur vienne à mourir à l'âge de 41 ans, sa famille conserve la propriété du terrain et de la maison garantie par l'assurance et c'est la Caisse Nationale qui verse à la société de Crédit ce qui lui est dû.

L'acquéreur a donc payé 33 fr. 70 par an, ou 2 fr. 75 par mois pendant les 3 premières années, pour l'acquisition du terrain. Il a ensuite payé pour la construction de la maison 164 fr. 85 par an ou 13 fr. 55 par mois, soit au total pendant les neuf dernières années, 198 fr. 55 par an ou 16 fr. 30 par mois. Il n'a donc versé en dix-sept ans que 2.056 fr. 55 et moyennant ce versement ses héritiers se trouvent propriétaires d'une maison de 3.000 francs sur un terrain de 500 francs.

La nécessité et l'utilité de ces dispositions relatives

à l'assurance se justifient d'elles-mêmes. Quand un travailleur est parvenu par son labeur et ses habitudes de tempérance et d'économie à s'élever de la situation d'ouvrier à celle de propriétaire, une certaine inquiétude doit parfois ternir son bonheur. Que deviendraient cette femme et ces enfants si le chef de famille venait à disparaître et que ceux qui restent se voient tout à coup privés du salaire qui permettait de solder les arrérages de la dette? Se verront-ils expulsés de cette petite maison, de ce petit champ cultivé par la famille avec le soin et l'ardeur qu'y sait apporter l'ouvrier? Non, la dette se trouvera pour ainsi dire remboursée mécaniquement grâce au système obligatoire de l'assurance sur la vie de l'emprunteur.

Les formalités à remplir pour contracter l'assurance sont énumérées par le titre III du décret du 24 août 1908.

La demande de l'intéressé sera adressée au directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations par l'intermédiaire de la société appelée à consentir le prêt (art. 6).

Cette demande contient notamment l'engagement par le demandeur de répondre aux questions qui lui seront posées par le médecin, de se soumettre à son examen et d'acquitter les frais de cet examen (art. 7).

Le directeur donne avis d'acceptation ou de refus sans motiver. L'avis d'acceptation est valable trois mois d'après l'art. 8. Dans le cas d'acceptation, la

société prêteuse fait souscrire à son profit par l'emprunteur une proposition d'assurance qu'elle adresse à la Caisse des Dépôts et Consignations avant l'expiration du délai de trois mois depuis l'acceptation.

Chaque proposition doit être accompagnée : 1^o d'un extrait sur papier libre de l'acte de naissance du proposant.;

2^o D'un extrait du projet ou du projet de contrat de prêt hypothécaire (1) mentionnant le montant du prêt, le taux, la durée et les conditions de remboursement ;

3^o Du certificat administratif de l'art. 3 de la loi de 1908 et du certificat de salubrité de l'art. 5 de la loi de 1906 s'il s'agit d'une maison.

Cette visite médicale nécessaire ne va-t-elle pas être un obstacle à la loi. M. l'abbé Lemire exprimait ainsi ses craintes à ce sujet. « Il ne faudra pas être intraitable pour les petites gens. Souvent ils aiment mieux ne pas faire l'assurance-vie que de se présenter aux médecins désignés, tant ils se méfient de cette médecine administrative qui a la réputation de faire de la politique et de mettre à prix de complaisance les certificats qu'elle délivre. Il faut voir cela sur place

(1) Signalons ici un progrès sur la loi de 1906 qui exigeait la production de l'*acte de prêt*. L'octroi du prêt étant subordonné à l'acceptation de l'assurance, il fallait inscrire dans l'acte une clause mentionnant que le prêt n'était consenti que sous cette condition. Cet acte devait payer des droits d'enregistrement élevés qui devenaient inutiles si l'assurance n'était pas contractée.

pour en juger.» (1) Heureusement, la loi Ribot permet de tourner cette difficulté qui est réelle; il suffit pour éviter la visite médicale de verser à la Caisse Nationale une somme égale à 1 % du capital à assurer, deux ans au moins avant l'acquisition de la maison, du champ ou du jardin sans que le versement puisse être inférieur à dix francs.

Si l'assurance, par suite de la mort ou de la renonciation de l'emprunteur restait sans effet, la quotité versée sera acquise à la Caisse Nationale d'Assurances.

Dans un seul cas, la visite médicale est de rigueur : c'est lorsque l'assurance est supérieure d'un cinquième au chiffre qui figurait dans la promesse d'assurance (art. 13 du décret du 24 août 1908).

(1) *Réforme sociale*, 16 janv. 1909, p. 129.

DEUXIÈME PARTIE

OPPORTUNITÉ DE LA LOI RIBOT

Une loi facilitant l'accès des petites gens à la propriété était-elle nécessaire en France? Nous répondrons à cette question en examinant les mouvements de la propriété et spécialement de la petite propriété, et de la population rurale dans le courant du XIX^e siècle.

A. — APERÇU SUR L'ÉTAT DE LA PETITE PROPRIÉTÉ EN FRANCE.

On sait qu'il n'existe pas en France de statistique directe de la propriété foncière. On ne peut apprécier l'état de la propriété rurale qu'indirectement par l'étude des cotes foncières.

Une cote foncière est le montant de la contribution foncière applicable à un seul propriétaire pour toutes les terres qu'il possède dans une même commune. Mais les cotes sont plus nombreuses que les propriétaires : en effet, toutes les parcelles appartenant à une

même personne font bien l'objet d'une cote unique lorsqu'elles sont situées dans une même commune; mais un propriétaire peut avoir des propriétés dispersées ou même chevauchant sur plusieurs communes; d'où une seule cote pour plusieurs propriétés, ou plusieurs cotes pour une seule propriété.

Cette cause d'erreurs établie, le relevé des cotes foncières nous apprend que le nombre des propriétaires a diminué de 1885 à 1905. Le nombre des cotes s'élevait, en effet, en 1885 à 14.271.167 unités, en 1895, à 13.936.080 unités, en 1900, à 13.618.189 unités pour atteindre 13.533.026 unités en 1905 (1).

Il nous importe surtout de savoir sur quelle catégorie de propriétaires a porté le mouvement observé sur l'ensemble. Les cotes foncières n'ont été classées par ordre d'importance qu'à certaines époques. Tantôt on les a groupées par quotité, tantôt par la contenance des terres auxquelles elles s'appliquent.

Le montant de la cote correspond à peu près au revenu net imposable, au fermage, dans la proportion de 9 à 10 %. Les cotes foncières de 5 francs correspondraient à un revenu de 50 francs, c'est-à-dire à peu près au revenu moyen imposable d'un hectare de terre. Les cotes de 5 francs à 50 francs doivent donc correspondre à un revenu de 50 à 500 francs, et à une contenance de 1 à 10 hectares.

(1) Ministère des Finances. *Bulletin de statistique et de législation comparées*, années 1895 et suivantes.

C'est bien cette catégorie qui est celle des petits propriétaires et qui nous intéresse particulièrement.

La proportion est sensiblement la même pour les cotes supérieures.

Or les relevés de 1835, 1842, 1858, 1880 et 1894 nous montrent que durant cette période les très petites propriétés sont seules en voie d'augmentation en France.

Voici les chiffres observés en 1842 et en 1894.

Cotes	1842		1894	
	Nombre	Proportion pour cent	Nombre	Proportion pour cent
De moins de 5 fr. . .	5.440.580	47.26	8.220.560	58.89
De 5 fr. à 50 fr.	4.969.993	43.18	4.788.819	34.32
De 50 fr. à 300 fr. . .	983.816	8.54	852.579	6.11
De plus de 300 fr. . .	117.452	1.02	95.570	0.68
Totaux	11.511.841	100.00	13.957.528	100.00

soit un accroissement des cotes foncières pour les petites propriétés seulement (1).

Il est à noter que la perte de l'Alsace-Lorraine, malgré l'augmentation du Comté de Nice, représente un déchet de 300.000 cotes environ.

Nous avons dit que ces renseignements manquent de précision; nous pouvons nous rapprocher davantage de la réalité pour le dernier quart du xix^e siècle grâce aux statistiques agricoles de 1882 et de 1892 sur le nombre des exploitations et leur superficie en hectares.

Nous voyons que les exploitations parcellaires, d'une contenance inférieure à un hectare étaient au

(1) Les chiffres ci-dessus ont été données par M. Bourgueie à son cours d'après le *Bulletin de statistique et de Législation comparées*,

nombre de 2.168.000 en 1882 et de 2.235.000 en 1892 occupant respectivement : en 1882, une superficie de 1.083.800 hectares, et, en 1892, une superficie de 1.327.300 hectares, soit pour 1892 une augmentation de 67.000 unités et de 243.500 hectares.

Dans la même période, la grande propriété (d'une contenance supérieure à 40 hectares) a gagné 197.500 hectares tandis que la petite et la moyenne perdaient respectivement 121.600 hectares et 532.000 hectares. Ces chiffres ne comprennent pas les bois de l'État, mais les landes et les terres incultes.

Voici maintenant les chiffres, landes et terres incultes non comprises.

Les exploitations parcellaires qui occupaient en 1892, 1.288.597 hectares ne s'étendaient plus en 1908 que sur 1.243.000 hectares. Les petites et les moyennes exploitations passaient respectivement de 10.383.300 hectares à 11.559.342 et de 12.946.400 hectares à 14.825.298, tandis que les grandes exploitations perdaient dans cette même période 2.309.144 hectares (18.579.700 en 1892 contre 16.270.556 en 1908). On voit que les proportions sont renversées : il y a diminution de superficie pour les exploitations parcellaires et les grandes exploitations, tandis qu'il y a augmentation pour les grandes et les moyennes.

Quelle conclusion peut-on tirer de ces chiffres ? C'est que la petite propriété en France n'est pas en voie de dégression ; elle est au moins stationnaire. Si

elle perd en nombre, elle gagne en étendue, c'est-à-dire qu'elle est moins morcelée.

D'autre part, l'enquête monographique à laquelle a fait procéder M. Ruau, alors ministre de l'Agriculture avec l'aide des Chambres de notaires et des professeurs départementaux d'agriculture, dénote un développement certain de la petite propriété dans le dernier quart du xix^e siècle (1). Mais il est évident que le mouvement en avant est trop peu accentué pour qu'il puisse dispenser le législateur de s'intéresser à cette question. Il faut souhaiter son intervention. Nous ne nous étendrons pas ici sur la situation défavorable créée aux petites exploitations par le développement du capitalisme, par les perfectionnements scientifiques, par la complication croissante du matériel. La loi Ribot, en effet, ne vise pas la protection de l'exploitation agricole proprement dite, ni l'amélioration de la situation du petit propriétaire rural produisant pour le marché; elle tend, comme nous l'avons déjà dit, à assurer à l'ouvrier, à l'artisan des petites et grandes villes et des campagnes, quel qu'il soit, un foyer, un coin de terre où il puisse élever les quelques bestiaux, cultiver les quelques légumes suffisants pour sa subsistance et celle de sa famille.

On sait que la population agricole diminue rapide-

(1) V. Discours Ruau. *Bulletin de la Société nationale d'agriculture*, mars 1909, p. 302.

Ministère de l'Agriculture. *La petite propriété en France, Enquêtes monographiques*, 1908-1909, p. 299.

ment, qu'elle émigre vers les villes. Le phénomène est trop connu pour y insister longuement. La population rurale qui formait en 1851, 74 % de la population nationale, n'entre plus en 1871 que pour 68,9 %, en 1891, que pour 62,6 % et en 1901, que pour 60,2 % dans la composition de la population totale de la France (1).

Combien parmi ces « déracinés » sont de petits ouvriers qui, alléchés par des promesses trompeuses, quittent leur ville ou leur village pour aller grossir le prolétariat urbain ? Une petite propriété ne les aurait-elle pas retenus, attachés au sol natal ? Il serait insensé de le nier. Les auteurs de la loi Ribot ont voulu aider ceux qui n'ont pas pu s'attacher au sol par la propriété familiale, et y pousser en quelque sorte des racines « à obtenir un minimum auquel tout homme doit prétendre ; une petite maison où élever sa famille, un petit champ pour donner plus de bien-être à cette famille et conquérir pour lui-même le sentiment de l'indépendance (2) ».

B. — LA LOI RIBOT ET LA DÉPOPULATION DES CAMPAGNES.

Peut-on espérer enrayer par la diffusion de la petite propriété le mouvement décroissant de la population française ?

(1) Résultats statistiques du dénombrement de 1901.

(2) Discours Ribot. *Réforme sociale*, 1^{er} janv. 1909,

De tous côtés les hommes les plus autorisés et les plus dignes de foi ont signalé le péril.

D'après les statistiques tandis qu'en 1902 il y avait 84.000 naissances de plus que de décès;

en 1903, 73.000;

en 1904, 57.000;

en 1905, 37.000;

en 1906, 27.000;

en 1907 le chiffre des décès dépasse de 20.000 celui des naissances; enfin, en 1908, il y a un notable relèvement dans le chiffre des naissances qui est supérieur de 46.441 à celui des décès (1). Enfin en 1909, il y a un excédent de 13.424 naissances.

Il y a pourtant augmentation du nombre des mariages; c'est donc dans la stérilité des ménages qu'il faut voir la cause du mal.

Les grandes découvertes industrielles amenant la concentration dans les villes ont porté atteinte à la puissance prolifique des individus entassés dans des taudis. L'homme se livre à la boisson et la femme se trouve dans l'impossibilité d'allaiter ses enfants; elle en a moins et elle en perd davantage.

Les statistiques prouvent encore que les décès sont plus nombreux dans les villes que dans les campagnes, et que les mariages ruraux sont plus prolifiques que

(1) *Recensement de 1906*, p. 84.

Statistique annuelle du mouvement de la population en France, *Annexe Journ. off.* 18 juin 1910, p. 539,

les mariages urbains. En effet, de mars 1901 à mars 1906, pour cent habitants il y a à la ville 10,21 décès; à la campagne, 9,17 décès.

De même pour cent familles le nombre des enfants est :

En 1901 pour Paris de 157;

Pour les villes de plus de 100.000 habitants, de 183;

Pour les villes de 50 à 100.000 habitants, de 187;

Pour les communes de 2.000 à 50.000 habitants, de 224.

Pour les communes de moins de 2.000 habitants, de 235 (1).

Ces chiffres démontrent suffisamment les heureux effets que l'on peut attendre pour la repopulation, de la vie à la campagne.

La loi Ribot va-t-elle contribuer à améliorer cette situation?

D'une part, s'il est reconnu que les enfants sont d'une grande utilité pour la culture des terres, dans la petite et la moyenne culture, il n'en est pas moins vrai que le désir d'éviter le morcellement des biens entraîne les propriétaires à limiter le nombre des naissances. Il faut chercher une des causes de cet état de choses dans le droit successoral de la France. « Tel

(1) *Recensement général de la population du 24 mars 1901*, t. V, pp. 13 et 14.

qui est, comme on dit, fils de ses œuvres et qui s'en fait honneur, n'admet pas qu'il en aille de même dans sa lignée. De là pour la natalité française un frein puissant. Et ce frein devient doublement prohibitif quand le patrimoine familial consiste en un bien qui, petit ou grand, ne peut être morcelé sans perdre de sa valeur.

« L'amour du propriétaire pour sa propriété s'allie en ce cas avec l'amour du père pour son premier né et voulant concilier ces deux sentiments avec les exigences de notre droit testamentaire, le Français se dit qu'il reste toujours un moyen de faire un aîné là même où il n'y a plus de droit d'ainesse, c'est de n'avoir qu'un enfant » (1).

D'après une enquête à laquelle s'est livré M. Lucien Mark et dont les résultats ont paru dans la *Réforme sociale* du 16 octobre 1908 sous le titre « Les causes professionnelles de la dépopulation » il apparaîtrait que c'est là où la proportion des petites cotes est la plus élevée que le taux de la natalité s'est le plus abaissé.

M. Souchon pour la période de 1882 à 1892 tire de ses observations les mêmes conclusions : « La diminution qui, dit-il, dans l'intervalle des deux dernières enquêtes agricoles, n'est, en effet, que de 9005 ruraux, pour les dix départements de plus grande con-

(1) H. de Foville. *Réforme sociale*, 1^{er} juill. 1908.
Population et dépopulation.

centration, s'élève à plus du double pour les départements d'extrême morcellement (1)».

De tels résultats seraient décourageants pour les partisans de la loi Ribot, s'ils ne voyaient pas en elle un remède à cette situation.

Pourquoi le père, petit propriétaire, craindrait-il de voir son bien s'éparpiller à son décès entre plusieurs de ses enfants puisqu'il a maintenant la certitude que chacun d'eux peut, de la même façon que lui, acquérir une petite propriété. Comme nous l'avons vu, le Code civil contient des dispositions dommageables à la petite propriété. C'est d'abord l'art. 815 qui impose le partage, ce sont ensuite les articles 826 et 832 qui donnent à chaque héritier la faculté d'exiger sa part en nature de meubles et d'immeubles; ce sont enfin les articles 823 et 838 qui amènent la licitation s'il y a un mineur ou un interdit parmi les héritiers, si ceux-ci, majeurs ne peuvent se mettre d'accord sur la composition des lots, si le bien est difficilement partageable, s'il y a un absent. Ces dispositions, la loi Ribot les atténue en grande partie. Nous sommes certains que cette loi, au point de vue de la dépopulation ne peut qu'être bienfaisante. Chaque enfant peut désormais acquérir à son retour du régiment une petite propriété dans les mêmes conditions que s'il se trouvait à la tête d'une petite fortune. La loi Ribot met

(1) M. Souchon. *La propriété paysanne*, p. 23.

à sa portée le capital en terre que le père ne peut donner à tous; celui-ci peut être sûr que la terre ne leur manquera jamais.

TROISIÈME PARTIE

LES RÉSULTATS

A. — LES SOCIÉTÉS DE CRÉDIT IMMOBILIER

Cette loi une fois votée dans les conditions que nous avons rappelées, n'était-il pas à craindre qu'elle n'aille rejoindre l'arsenal des lois inappliquées? N'entendons-nous pas dire chaque jour que la loi n'implique plus comme autrefois l'idée d'un bien général, d'une justice à faire, d'une œuvre de durée? Ne l'avons-nous pas vu parfois devenir un expédient quand elle n'est pas une mesure de passion, de vengeance, une œuvre de parti, de surenchère même, ou simplement d'occasion. Ne pouvait-on pas redouter que cette loi votée, presque sans débat par le Parlement, ne pénétrât pas suffisamment dans les masses pour y susciter l'initiative particulière et les dévouements nécessaires à sa mise en application? C'est là, croyons-nous, qu'il faut chercher la cause des lenteurs du début.

Aujourd'hui l'essor est donné; dix sociétés de crédit immobilier se sont constituées en 4 ans.

Nous en donnons ci-dessous la liste par ordre chronologique :

Siège social	Désignation des Sociétés	Date de la fondation	Capital social en francs
1. Arras.	Société de Crédit immobilier du Pas-de-Calais.	24 oct. 1908	236.800 fr.
2. Le Havre.	Société Havraise de Crédit immobilier.	5 déc. 1808	260.000 fr.
3. Dieppe.	Société de Crédit immobilier de l'arrondissement de Dieppe.	3 sept. 1909	225.500 fr.
4. Belfort.	Société d'Encouragement au Foyer à bon marché de l'Est.	26 juil. 1910	230.000 fr.
5. Paris.	Société centrale de Crédit immobilier des habitations à bon marché.	21 janv. 1911	200.000 fr.
6. Pau.	Société Paloise du Crédit immobilier.	12 janv. 1911	200.000 fr.
7. Nancy.	Société de Crédit immobilier pour le département de Meurthe-et-Moselle.	17 mars 1911	200.000 fr.
8. Lille.	Société de Crédit immobilier de l'arrondissement de Lille.	29 mars 1911	500.000 fr.
9. Bordeaux.	Société anonyme de Crédit immobilier de la Gironde.	28 avr. 1911	204.000 fr.
10. Chaumont.	Société anonyme de Crédit immobilier de la Haute-Marne.	12 mai 1911	200.000 fr.

Comme on le voit, dès 1908 deux sociétés étaient fondées : la première dans le département représenté au Sénat par l'éminent auteur de la loi; l'autre au Havre sous les auspices de M. Jules Siegfried. Ce n'est qu'à la fin de 1909 que se constitue une nouvelle société à Dieppe.

On était en droit de s'étonner de cette atonie; elle était plus apparente que réelle. Des efforts étaient faits dans plusieurs départements, mais on n'arrivait pas à réunir les 50.000 francs qui représentent le

quart du capital social, minimum exigé par la loi, pour la constitution d'une société régionale de crédit immobilier. Dans certains endroits on arrivait à 40.000 sans pouvoir atteindre le chiffre de 50.000 francs. C'est alors que se constitua la Société Centrale de Crédit Immobilier (décembre 1910).

Son capital initial fut fixé à 200.000 francs souscrits en partie par la Société de crédit des Habitations à bon marché sur sa réserve extraordinaire. Elle s'est donné pour mission d'aider la constitution des Sociétés régionales; elle leur demande d'employer tout ou partie de leur capital à la souscription d'actions de la Société centrale. Les sommes versées sur le montant de ces actions seront placées en rentes sur l'État ou en obligations de chemins de fer déposées à la Banque de France et dont les arrérages ou intérêts serviront à payer aux actionnaires un intérêt annuel de 3 %. La Société centrale pourra emprunter ensuite, suivant les facultés que lui confère la loi de 1908 (art. 4) et mettre ces fonds à la disposition de la Société de crédit qui s'adressera à elle, en lui demandant uniquement les garanties fixées par la loi de 1908 et par les statuts-types élaborés par le ministère du Travail.

L'argent emprunté par la Société centrale à 2 % sera prêté aux Sociétés régionales à 2 1/4 %, à moins que les circonstances ne fassent reconnaître l'insuffisance de ce taux.

Cette institution a pour but, tout en favorisant la constitution des sociétés régionales ou locales, de les grouper en une sorte de fédération et de coordonner leurs efforts.

* * *

La première société en date, est la Société de crédit immobilier du Pas-de-Calais, dont le siège est à Arras.

Son capital social fut fixé à 236.800 francs.

Elle fait des prêts remboursables au plus en 25 ans aux conditions suivantes :

Pour un prêt n'excédant pas 1.000 francs, l'intérêt est de 2 1/2 %; au-dessus de 1.000 francs il est de 2 1/2 %, pour la fraction de 1 à 1.000 francs, de 3 % pour la fraction de 1.001 à 2.000 francs et de 3 1/4 % pour le surplus. Il en résulte que l'intérêt est de 2 1/2 % pour un prêt de 1000 francs; de 2 3/4 % pour un prêt de 2.000 francs; de 3 % pour un prêt de 3.000 francs.

Les autres conditions à remplir sont celles qu'exige la loi de 1908.

Cette société a déjà rendu plus de 150 ouvriers propriétaires. Le montant de ses avances atteindra bientôt 400.000 francs.

Nous avons signalé plus haut les vices de la forme régionale. Si une seule société s'était fondée à Arras pour toute la région du Nord le but de la loi n'aurait

été qu'imparfaitement rempli. Tout d'abord cette société ne pouvait instruire toutes les demandes qui lui étaient soumises et qui affluaient de tous les points du département; de plus étant donné l'étendue de la « région » les intéressés, les bénéficiaires possibles de la loi, ou ignoraient son existence, ou s'ils la connaissaient, reculaient devant le voyage ou la correspondance nécessaire à l'instruction de leur demande et à la conclusion du prêt sollicité. C'est pourquoi en plusieurs points du département, notamment à St-Omer, se fondèrent des Sociétés d'encouragement à la petite propriété, régies par la loi de 1901 pour servir d'intermédiaires entre les sollicitateurs et la Société régionale. Ces Sociétés font connaître la loi, assistent les ouvriers, transmettent leurs demandes, les aident à remplir la formalité, vérifient les devis de constructions et les mémoires des entrepreneurs.

Le bureau de la Société de St-Omer est composé du Président de la Société d'Agriculture, d'un notaire honoraire, administrateur de la Caisse d'Épargne, d'un administrateur de la Caisse d'Épargne et du Président de la Société des jardins ouvriers.

C'est cette Société qui, pour ainsi dire, a supporté tous les frais de premier établissement de la loi; c'est elle qui en l'appliquant la première a démontré qu'elle était pratique; c'est elle qui a dû donner une forme concrète aux principes posés par le législateur. Au-

cun document n'existait en dehors des statuts-types élaborés par le ministère du Travail.

Plusieurs enquêtes faites en Belgique, où l'œuvre des habitations à bon marché a pris un si magnifique développement et une étude approfondie de la question ont permis à M. Joseph Lardeur-Becquerel son dévoué président, d'élaborer un modèle d'acte de prêt destiné à une acquisition, à une construction ou au remboursement d'une créance hypothécaire préexistante, onéreuse pour le débiteur; et un modèle d'acte de vente avec subrogation au privilège du vendeur au profit de la Société prêteuse. Le texte de ces formules soumis à la Caisse des Dépôts et Consignations n'a soulevé aucune objection de sa part.

Il fallait en outre trouver un système de comptabilité très simple qui permit à l'ouvrier de connaître à chaque versement le chiffre exact de sa dette envers la Société de crédit.

Voici quel a été le modèle adopté par la Société d'encouragement à la petite propriété de St-Omer : l'emprunteur s'engage à verser chaque mois la somme minima nécessaire au remboursement du montant total du prêt dans le laps de temps déterminé et au taux d'intérêt fixé au contrat. La Société ouvre à l'emprunteur un compte dans lequel elle le crédite de tous les paiements effectués par lui et le débite du capital prêté, de la prime d'assurance sur la vie et des autres frais accessoires avancés par elle, s'il y a

lieu. Chaque année au 31 décembre le débit est augmenté des intérêts dûs au taux indiqué, pour l'exercice écoulé, le compte est arrêté, balancé et le solde est reporté à nouveau.

En cas de décès de l'ouvrier avant l'expiration du contrat, le capital assuré par la Caisse nationale d'assurance en cas de décès est porté au crédit de son compte, les intérêts dûs au 1^{er} janvier de la dernière année jusqu'au jour du décès sont portés à son débit et le compte est liquidé après avoir été balancé.

Chaque emprunteur reçoit un carnet individuel, merveilleux stimulant d'épargne, qui lui permet de contrôler la comptabilité de la société, en le faisant assister année par année, mois par mois à la décroissance de sa dette.

Il a paru en outre nécessaire à la société de se préoccuper de la question de l'assurance contre l'incendie des maisons sur lesquelles des prêts ont été consentis. Des emprunteurs pourraient ne pas payer régulièrement leurs primes, se trouver déchus du bénéfice de l'assurance en cas de sinistre et mettre en fâcheuse posture la société prêteuse; d'autres dans un but d'économie mal placée, pourraient apporter à leur police, pendant la période de remboursement des modifications de nature à diminuer la garantie du créancier hypothécaire.

Pour éviter cela, la société oblige l'emprunteur à souscrire une police d'assurance, portant la clause

de tacite reconduction et à signer un avenant dont le texte a été adopté par les compagnies d'assurances.

Dans le seul arrondissement de St-Omer, près de 150.000 francs ont été prêtés jusqu'ici à 50 ouvriers ou petits employés au taux de 3 %. Pas un de ces emprunteurs n'est en retard d'un mois; beaucoup même versent à chaque échéance plus qu'ils ne doivent pour s'assurer en quelque sorte contre le chômage, la maladie, ou les accidents.

Nous donnons ci-dessous le détail de quelques-uns des prêts réalisés ou en cours de réalisation (1).

4 septembre 1909.— **Faubourg de Lizel** (St-Omer). — Maçon, 42 ans; salaire : 3 fr. 85; marié, 5 enfants.

Achat d'une maison, 2200 francs frais compris. Ne possédait rien; un camarade mit 550 francs à sa disposition. Prêt : 1650 francs. Prime d'assurance vie avancée par la Société : 258 fr. 55. Durée de remboursement : 20 ans, mensualité : 10 fr. 70. (Cette maison était louée précédemment 12 fr. 60).

Novembre 1909. — **Esquerdes**. — Maçon à la poudrerie, 32 ans, salaire : 4 fr. 25; marié, 3 enfants.

Avait bâti une maison valant, terrain compris, 4000 francs, mais devait encore 2600 francs dont 600 francs à 5 % sur terrain, 1000 francs 4 % sur hypo-

(1) Joseph-Lardcur-Becquerel. *La loi du 10 avr. 1908 et son application en France*.

thèque et 1000 francs sur simple billet.

Prêt : 2600 francs **pour acquitter ces 3 dettes**. Assurance-vie 375 fr. 25. Durée : 25 ans. Mensualité : 14 fr. 25.

Mars 1910. — Ésquerdes. — Maçon, 46 ans; salaire, 3 fr. 30. Possédait vieille maison insalubre, hypothéquée de 600 francs à 5 %. trop étroite pour loger sa famille composée de 12 personnes dont 9 enfants.

Prêt : 1500 francs **pour restaurer la maison et rembourser l'hypothèque**. L'emprunteur et ses enfants ont effectué eux-mêmes les travaux de maçonnerie. Assurance-vie : 279 fr. 35. Durée : 18 ans. Mensualité : 10 fr. 80.

Mai 1910. — Muneq-Nieulet. — Ouvrier agricole, 26 ans, salaire : 2 fr. 50; marié un enfant.

Achat aux enchères d'une petite exploitation rurale. bâtiments, pâtures, jardin; 31 ares au total. Prix : 1.580 francs, plus 480 francs pour frais judiciaires. Prêt : 1.400 francs; assurance-vie : 186 fr. 45; durée : 25 ans; annuité : 91 fr. 20 (Cette exploitation était louée précédemment 110 francs).

Mai 1910. — Mark. — Forgeron, 31 ans; salaire : 5 fr.; marié, 1 enfant.

Avait emprunté sur hypothèque 1.200 francs à 5 % pour bâtir une maison valant avec terrain 3.500 francs. Prêt : 1.200 francs **pour remboursement de l'hypo-**

thèque; assurance-vie : 170 fr. 20; durée : 25 ans; annuité : 78 fr. 70. Les intérêts seuls de l'emprunt hypothécaire s'élevaient à 60 francs par an.

Octobre 1910.— **Longuenesse**.— Plafonneur, 35 ans; salaire annuel approximatif : 1.000 francs; femme journalière, salaire : 1 fr. 50 et nourriture, 3 enfants.

Achat de la maison paternelle moyennant 1.350 francs, frais compris. Apport : 400 francs et sa part d'héritage. Prêt : 800 francs pour solde du prix d'achat; 100 francs pour améliorations et 139 fr. 85 pour assurance-vie; durée : 25 ans; mensualité : 4 fr. 95.

L'emprunteur occupait précédemment une maison du même genre, d'un loyer mensuel de 9 francs.

Mars 1911. — Saint-Omer. — Comptable, 28 ans; salaire : 150 francs par mois, marié à employée, salaire : 10 francs par mois.

Construction d'une maison; apport : 1^o terrain de 192 mq acheté 960 fr. 10, plus frais; 2^o paiement de la mitoyenneté de la maison voisine; 3^o 349 fr. 60 versés en acompte à l'entrepreneur; 4^o construction des murs de clôture. Prêt : 4500 francs; assurance-vie : 617 fr. 55; durée : 25 ans; mensualité : 24 fr. 50, soit 293 fr. 90 par an.

Une maison semblable sans jardin, voisine de celle qui fait l'objet de ce prêt est louée 475 francs par an.

Mai 1911. — **Setques.** Petit cultivateur, 50 ans; marié, 4 enfants.

Beprise de la ferme de son beau-père au prix de 4.000 francs à la suite d'un partage entre sa femme et un cohéritier; Apport : sa part d'héritage, soit 800 francs. Prêt : 3.200 francs pour verser à chaque cohéritier sa part de 800 francs. Assurance-vie : 568 fr. 90; durée : 14 ans; annuité : 333 fr. 65.

Octobre 1911. — **Esquerdes.** Poudrier, 31 ans; salaire : 5 fr. 85; marié, 2 enfants.

Construction d'une maison. Apport : 1^o terrain de 673 mq acheté 650 francs plus frais; 2^o terrassement de la cave et des fondations; 3^o forage d'un puits. Prêt : 3.000 francs pour prix de la construction, 100 francs pour frais d'hypothèque, 50 francs pour frais d'architecte, assurance-vie : 456 fr. 10; durée : 25 ans; mensualité : 17 fr. 45.

L'emprunteur était précédemment cabaretier; il cesse de l'être.

* * *

La société de l'arrondissement de Dieppe a été fondée le 3 septembre 1909 par M. de Laborde-Noguez, au capital de 225.500 francs.

Dans le courant de 1911 elle a consenti neuf prêts

en vertu de la loi Ribot et quatre prêts selon la loi du 19 mars 1910 dont nous parlons plus loin.

*
* * *

La Société d'Encouragement au Foyer à bon marché de l'Est dont le siège est à Belfort, fonctionne depuis le 26 juillet 1910 avec un capital de 230.000 francs, souscrit par trente-neuf actionnaires habitant le territoire de Belfort, le Doubs, la Haute-Saône ou les Vosges. Elle a obtenu de la Caisse des Dépôts et Consignations un crédit de 402.500 francs.

Une somme de 318.000 francs a été prêtée jusqu'à ce jour au taux de 2,50 % à des sociétés d'habitations à bon marché qui, à leur tour, prêtent aux particuliers, aux conditions suivantes : 1^o l'assurance sur la vie des emprunteurs est transportée aux sociétés d'Habitations à bon marché; 2^o la société d'Habitations à bon marché s'oblige à rembourser à la société de crédit toutes les sommes qui lui sont versées en amortissement par ses emprunteurs.

*
* * *

Vient ensuite la société Paloise de Crédit immobilier. Elle s'est constituée le 12 janvier 1911 au capital de 200.000 francs. Dans le courant de l'année, elle a consenti vingt-huit prêts à des particuliers pour une somme totale de 141.110 francs.

Deux prêts ont dû être refusés, les emprunteurs présentant des devis supérieurs au maximum afférent à leur commune.

La création de cette société a été accueillie avec enthousiasme par la population ouvrière de la ville de Pau où le loyer de la plus misérable chambre, nous dit le président de cette société, n'est pas inférieur à 100 francs par an.

Les vingt-huit prêts consentis ont été effectués en trois séances et c'est par dizaine que le trésorier de la société reçoit quotidiennement les emprunteurs. Beaucoup malheureusement sont éconduits : ces ouvriers, ces petits employés, ne peuvent justifier de l'apport du cinquième exigé par la loi.

* * *

La société de Nancy autorisée le 11 avril 1911 au capital initial de 200.000 francs, n'a pas encore rempli toutes les formalités légales et administratives nécessaires à son fonctionnement.

* * *

C'est à la suite d'une conférence faite à Lille par M. Ribot lui-même, sur l'initiative des Chambres de Commerce de Lille, Roubaix, Tourcoing et Armementières que fut fondée la société Anonyme de Crédit immobilier de l'arrondissement de Lille. Elle s'est

constituée le 29 mars 1911 au capital social de 500.000 francs : elle a obtenu de la Caisse Nationale des retraites pour la vieillesse un crédit de 875.000 francs et accordé à ce jour dix-neuf prêts dont le total atteint 100.000 francs environ, tous destinés à payer le prix de constructions de maisons. Ces prêts ont été consentis au taux de 3 1/2 %.

* * *

La neuvième société fonctionne depuis le 10 juillet 1911 à Bordeaux. Son capital social fixé à 204.000 fr. a été entièrement souscrit par la Caisse d'Épargne de Libourne, la société Bordelaise des Habitations à bon marché, le bureau de bienfaisance de Bordeaux et quelques actionnaires divers dont trois sociétés de mutualité.

* * *

Enfin, la dernière en date est la société anonyme de Crédit immobilier de la Haute-Marne qui a réuni les 200.000 francs nécessaires et fonctionne depuis le 24 juillet 1911.

* * *

Le succès des opérations des sociétés que nous venons d'énumérer a donné l'éveil et partout de nouvelles sociétés sont en voie de formation.

Le capital minimum sera bientôt souscrit à Besançon.

Le vœu émis en 1910 à Dijon par le Congrès contre la dépopulation rurale est près de se réaliser par la création d'une société pour la Côte-d'Or.

Les démarches préliminaires se font à Lyon, à Amiens, à Rouen ainsi que dans le Calvados et dans la Charente.

A Paris, la société de l'Ile-de-France dont plus de la moitié du capital est déjà souscrit pourra fonctionner prochainement.

Dans la région du Nord encore, les arrondissements d'Avesnes, de Dunkerque, de Douai et de Valenciennes s'apprêtent à mettre en pratique la loi Ribot.

B. — SÉCURITÉ DES OPÉRATIONS EFFECTUÉES PAR CES SOCIÉTÉS.

Peut-on mettre en parallèle les emprunteurs des sociétés de Crédit immobilier avec les emprunteurs hypothécaires ordinaires? Nous ne le croyons pas. En effet, on sait que les notaires hésitent à avancer plus de 50 % de la valeur des immeubles offerts en garantie. Leur hésitation est légitime car l'emprunteur hypothécaire n'est-il pas très souvent un homme qui court à la ruine? S'il n'a pas l'énergie de reconstituer peu à peu le capital dont il est débiteur, s'il n'en a pas la possibilité matérielle, il finit par s'habituer à sa situation obérée. A l'époque du remboursement il ne peut s'acquitter, il lui faut subir un premier renouvellement et les frais qu'il entraîne. Dix ans après il

lui faut recommencer l'opération sur nouveaux frais, si bien que son prêt finit par se transformer en une dette perpétuelle pour aboutir à la saisie-immobilière qui le jette pour toujours hors de chez lui. Nous pouvons dire en reprenant une image ancienne, que le crédit hypothécaire soutient souvent l'emprunteur comme la corde soutient le pendu.

En est-il de même pour les ouvriers qui s'adressent aux sociétés de Crédit immobilier? Il serait paradoxal de le soutenir. Leurs garanties réelles sont certainement moindres que celles des premiers; mais les quelques centaines de francs amassés sou par sou, l'épargne qu'ils n'entendent pas perdre sont, à notre avis, un gage plus solide que la moitié des biens de gens aux abois. Les mensualités qu'ils ont à verser ne leur imposent pas de lourdes charges, elles ne sont guère plus élevées qu'un loyer ordinaire et en cas de décès prématuré, l'assurance est là pour garantir le remboursement. D'ailleurs le paiement des mensualités diminue, dès le premier mois qui suit la réalisation du prêt, les risques des sociétés de Crédit immobilier en faisant rentrer dans leurs caisses une partie du capital avancé par elles, augmenté de l'intérêt afférent. De plus, les garanties hypothécaires s'améliorent pendant la période de remboursement. Tantôt, surtout dans la banlieue des villes, le terrain acquiert une plus-value; tantôt, l'emprunteur qui se sait chez lui, accroît lui-même la valeur de sa propriété. Il plante

une haie, dresse des palissades, construit des dépendances; des appentis s'ajoutent à la maison d'habitation, des étables ou des granges surgissent dans la cour.

On voit que la situation des sociétés de Crédit est assurée, pour le cas, qui ne s'est pas encore présenté, où le débiteur ne pouvant plus faire face à ses échéances, elles devraient procéder à la réalisation du gage.

C. — DANS QUELLE MESURE LES CAISSES D'ÉPARGNE ONT PARTICIPÉ A L'APPLICATION DE LA LOI RIBOT.

Le ministre du Travail et de la Prévoyance sociale dans une circulaire du 25 septembre 1908 a rappelé aux directeurs des Caisses d'Épargne la faculté d'emploi des fonds composant la fortune personnelle de ces établissements en prêts à des sociétés de Crédit et appelé particulièrement leur attention sur ces dispositions : « qui témoignent l'intérêt que le législateur attache à leur concours et qui constituent pour elles un nouvel encouragement à participer aux œuvres de progrès social. Nul ne comprendrait que l'État lui-même s'imposant un sacrifice important pour provoquer et seconder la diffusion de la petite propriété, les administrateurs des Caisses d'Épargne pussent hésiter à entrer dans la même voie et faire largement état des dispositions nouvelles qui ouvrent à leur zèle et à leur clairvoyance un nouveau champ d'activité ». Nous ajouterons qu'il est heureux que

ces fonds des Caisses d'Épargne produits par l'épargne ouvrière retournent ainsi d'où ils viennent et procurent aux travailleurs qui contribuent à leur prospérité le moyen d'avoir un logement plus sain et plus commode.

Nous avons vu que les Caisses d'Épargne de Wassy, de Bordeaux, de Libourne, de Besançon, de Pau avaient répondu à l'invitation du législateur et du ministre par la souscription d'actions des sociétés de Crédit immobilier de leur région.

La Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Paris a étendu dès 1908 le concours qu'elle prête aux sociétés d'Habitations à bon marché en prêtant sur hypothèques à deux sociétés de Crédit une somme de 117.000 francs et en versant à trois autres sociétés pour souscription d'actions 90.500 francs. En 1909, elle employait de même une somme de 195.500 francs.

Malgré de louables efforts il faut reconnaître qu'en général les Caisses d'Épargne se sont montrées d'une timidité excessive. Elles ont été dépassées de beaucoup par la Belgique, comme nous le verrons plus loin, et par l'Italie. La Caisse d'Épargne libre de Milan a ainsi employé plus de 25 millions à la construction de maisons populaires. « Ainsi, a dit M. Luzzati, pendant que le peuple constitue goutte à goutte par son épargne sa pension de retraite, les fonds qui la composent vont être affectés à construire des maisons populaires, sainte conjonction de grands buts hu-

maines par l'effet de laquelle la même épargne qui suffit à la pension est employée à l'édification de foyers (1) ».

L'État qui est dépositaire des fonds populaires ne doit-il pas suivre l'exemple des Caisses d'Épargne libres? Que fait-il en donnant les cent millions qu'implique la loi Ribot? Il rend au peuple l'épargne, qui l'emploie à son tour de la manière la plus légitime et la plus sûre. « Les rentes publiques varient; dit encore M. Luzzati, nous avons vu en Angleterre la rente publique qui avait été achetée par la Caisse d'Épargne de l'État anglais à 111, liv. st. descendre à 82,83 et si les Caisses d'Épargne anglaises devaient liquider en ce moment, il leur faudrait rembourser sur le produit des impôts des contribuables un nombre important de millions ». Cet emploi de fonds populaires est donc aussi recommandable au point de vue social qu'au point de vue financier.

Les bureaux de bienfaisance, les hospices, les villes et les communes se sont montrés jusqu'ici plus réservés que les Caisses d'Épargne; quelques initiatives permettent d'escompter leur concours

(1) *Réforme sociale*, 16 janv. 1909.

QUATRIÈME PARTIE

LA LOI DU 19 MARS 1910

Cette loi institue le crédit individuel à long terme en vue de faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales.

On voit par le seul énoncé de son titre que cette loi doit avoir des rapports étroits avec notre sujet. Beaucoup n'ont voulu voir dans la loi Ribot qu'une réforme faite exclusivement au profit des ouvriers des villes qui auront grâce à elle toute facilité pour y bâtir une maison ou y acheter un jardin d'une certaine étendue. A ceux-là la loi du 19 mars 1910 donnerait satisfaction parce qu'elle vise plus particulièrement la petite propriété rurale. Nous la croyons néanmoins susceptible de se superposer pour ainsi dire à la loi Ribot ou de fonctionner parallèlement à elle.

On peut dire que ce sont les circonstances qui ont déterminé son auteur, M. Ruau, ministre de l'Agriculture de l'époque, à présenter son texte au Parle-

ment. Il dit, en effet, dans l'exposé des motifs : « Les inondations qui viennent de dévaster si cruellement la région parisienne ainsi que les villes situées sur le parcours de la Seine, de l'Aube, de l'Yonne, du Rhône, de la Marne, de la Saône et du Doubs, n'ont pas épargné nos campagnes. De tous côtés, montent vers nous les plaintes, malheureusement trop justifiées, d'agriculteurs victimes du flot envahissant. Pour tous ce sont des pertes considérables; pour beaucoup c'est la ruine complète, si on ne trouve pas le moyen de leur prêter les fonds indispensables pour remettre à bref délai la terre en état de produire, pour remplacer les engrais, les semences, les instruments avariés et détériorés, pour faire face aux dépenses d'exploitation de la campagne prochaine, alors qu'ils ne peuvent plus compter sur le produit de la vente de récoltes perdues ».

Cette loi semble donc destinée à parer à une situation particulièrement douloureuse. Mais nous montrerons qu'en outre ce projet n'est que le développement naturel des lois antérieures qui ont établi en France le crédit agricole.

A. — AVANT LA LOI DU 19 MARS 1910.

L'œuvre d'organisation a commencé avec la loi du 5 novembre 1894, relative à la création de Sociétés de crédit agricole. Aux termes de cette loi des Sociétés de

crédit agricole peuvent être constituées « soit par la totalité des membres d'un ou de plusieurs syndicats professionnels agricoles, soit par une partie des membres de ces syndicats ». Elles ont exclusivement pour objet « de faciliter et même de garantir les opérations concernant l'industrie agricole et effectuées par ces syndicats ou par des membres de ces syndicats ».

La base du crédit futur était, on le voit, le syndicat agricole dont on distinguait soigneusement la future société de crédit investie d'une autonomie complète.

Cette loi rencontra un accueil peu indulgent ; on la qualifia de simple prospectus. D'ailleurs elle n'apportait aucunes ressources.

La question du renouvellement du privilège de la Banque de France s'étant posée en 1897, on saisit cette occasion de remédier à l'inconvénient signalé, et la loi du 17 novembre 1897 portant prorogation du privilège contient deux dispositions dans ce but.

Par la première la Banque de France s'engage à verser à l'État chaque année et par semestre, une redevance constituant pour lui une véritable participation aux bénéfices, avec minimum de 2 millions par an.

Par la seconde, la Banque s'engage en outre « à mettre à la disposition de l'État sans intérêt et pour toute la durée du privilège une nouvelle avance de 40 millions ». L'art. 17 de la loi stipula que les sommes

provenant de ce double versement seraient réservées et portées au crédit du Trésor jusqu'à ce qu'une loi eût établi « les conditions de création et de fonctionnement d'un ou plusieurs établissements de crédit agricole ».

La loi prévue intervint le 31 mars 1899. C'est elle qui créa l'organe de transmission chargé de recevoir de l'État les fonds provenant de la redevance de la Banque de France et de la distribuer à des Sociétés locales. La création de caisses de crédit agricole mutuel selon la loi du 3 novembre 1894, était autorisée. La loi stipula que ces caisses régionales avaient pour but « de faciliter les opérations concernant l'industrie agricole, effectuées par les membres des sociétés locales de crédit agricole mutuel de leur circonscription et garanties par ces sociétés ».

Pour atteindre ce résultat ces sociétés escompteront les effets souscrits par les membres des sociétés locales et endossés par ces sociétés.

La redevance annuelle et l'avance de 40 millions étaient mises par la loi à la disposition du Gouvernement pour être employées en avances sans intérêt aux caisses régionales.

Ce système aboutissait à l'institution du crédit individuel à court terme au profit d'agriculteurs syndiqués. Un autre effort allait être tenté pour l'institution du crédit collectif et à long terme.

En effet, une loi du 29 décembre 1906 chargea les cais-

ses régionales « de faciliter les opérations concernant l'industrie agricole, effectuées par les sociétés coopératives agricoles régulièrement affiliées à une caisse locale de crédit mutuel régie par la loi du 5 novembre 1894 ». Le gouvernement reçut le droit de prélever sur les redevances annuelles, pour les remettre gratuitement aux dites caisses régionales, des avances spéciales destinées aux sociétés coopératives agricoles et remboursables dans un délai maximum de 25 années. Il était stipulé que ces avances spéciales ne pourraient dépasser le tiers de la redevance annuelle versée par la Banque de France dans les caisses du Trésor. Enfin, les caisses régionales garantissent le remboursement à l'échéance des avances qui leur sont faites pour les sociétés coopératives agricoles.

Les détails de cette organisation ont été réglés par un décret du 28 août 1907 portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 29 décembre 1906.

Jusqu'alors, pour être régulièrement constituées et pour bénéficier des avances faites par les caisses régionales, les sociétés de crédit agricole avaient dû émaner de syndicats professionnels agricoles ou se composer de membres de ces syndicats. On voulait s'assurer par là que les ressources fournies par la Banque de France iraient bien à des agriculteurs. On pensa ensuite que le fait de faire partie d'une société d'assurances mutuelles agricoles offrirait des

garanties suffisantes et le 14 janvier 1908 on appela à bénéficier des mêmes faveurs, les syndicats professionnels agricoles et les sociétés d'assurances mutuelles agricoles. Car si on fait partie d'une société d'assurances contre la mortalité du bétail, c'est qu'on possède du bétail; de même si on s'assure à une mutuelle agricole contre la grêle, c'est qu'on a des cultures exposées à ce risque.

De ces différentes lois une organisation générale se dessine. Les ressources fournies par la Banque de France sont d'abord employées en prêts individuels à des membres de syndicats agricoles; puis le crédit est institué en faveur de collectivités spéciales; les sociétés coopératives agricoles; puis le cercle s'élargit par l'adjonction des sociétés d'assurances mutuelles agricoles. Il ne s'agit encore que de crédit collectif à court terme.

La dernière étape est franchie avec la loi Ruau. A la loi du 14 janvier 1908 elle ajoute cette clause : « Les sociétés de crédit agricole peuvent également consentir des prêts individuels à long terme destinés à faciliter l'acquisition l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales ». Elle ajoute aux caisses régionales de crédit agricole mutuel un nouvel organe de transmission des fonds provenant de la redevance annuelle de la Banque de France : les sociétés de crédit immobilier constituées selon les dispositions de la loi Ribot,

On voit combien peu la loi du 19 mars 1910 que nous allons analyser est une loi de circonstance; elle est l'aboutissement logique d'une série de mesures tendant à la diffusion et au soutien de la petite propriété française.

B. — LA LOI DU 19 MARS 1910 : COMMENTAIRE (1).

Cette loi réserve exclusivement les prêts individuels à long terme aux petites exploitations rurales. L'art. 1^{er} est formel sur ce point : « Les Sociétés de crédit agricole, dit-il, peuvent également consentir des prêts individuels à long terme, destinés à faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales ». On voit que la loi ne les définit pas. L'exposé des motifs s'arrête à cette indication : « Le projet de loi a pour but de venir en aide aux petits cultivateurs; il est donc nécessaire de limiter non pas l'étendue de l'exploitation, la valeur du sol étant trop variable, mais seulement la somme qui pourra être ainsi prêtée dans les conditions spéciales de ce projet ».

L'art. 2 fixe cette somme à 8000 francs, au maximum. On ne saurait trop regretter une telle imprécision. Cette somme de 8000 francs, à quel capital maximum s'appliquera-t-elle? L'honorable M. Lour-

(1) *Journ. off.* 20 mars 1910, p. 2381,

ties, rapporteur du projet au Sénat ne l'a pas indiqué; il s'est borné à énumérer les principaux emplois que recevront les prêts individuels à long terme. « Ils auront pour objet soit la reconstitution d'un immeuble dépendant de la ferme, d'un bâtiment d'exploitation, par exemple, soit l'acquisition d'un champ, la transformation ou l'amélioration d'une culture; ils ne viseront en somme que des capitaux capables de fournir à l'agriculteur un bénéfice nouveau. » Il est aisé de répondre que nombre d'emprunts contractés par de grands exploitants n'ont pas d'autre objet.

L'honorable sénateur s'en rapporte d'ailleurs sur ce point à l'impartialité et à la bonne foi des Sociétés de crédit. « Ces Sociétés, dit-il, ont fait leurs preuves et sont en situation d'apprécier dans les conditions les plus favorables, la valeur morale des emprunteurs et les garanties qu'ils peuvent offrir. Rien ne pouvait être plus pratique que de mettre à profit les rouages existants ». A plus forte raison auront-elles la compétence suffisante pour choisir les exploitations, juger celles qui rentrent dans le cadre de la loi nouvelle, les en faire bénéficier et écarter les autres.

L'art. 2 de la loi de 1910 pose la question des garanties : les prêts auront lieu par ouverture de crédit hypothécaire ou seront garantis par un contrat d'assurance en cas de décès,

Mais à quoi cette garantie hypothécaire s'applique-t-elle? et dans quelles conditions sera-t-elle prise?

On a vu qu'aucun prêt à long terme ne pourra excéder la somme de 8000 francs. Si ce prêt avait été demandé et reçu en bloc l'inscription hypothécaire serait intervenue obligatoirement pour cette somme. Le législateur ne l'a pas entendu ainsi; il a voulu que cette somme de 8000 francs fut un maximum au-dessous duquel l'emprunteur pût aisément se mouvoir. Une ouverture de crédit hypothécaire lui sera consentie, mais il sera maître de n'y recourir que selon ses besoins. Il prendra les fonds au fur et à mesure qu'ils lui seront nécessaires et il n'en sera grevé que selon l'utilisation qu'il en aura faite. Ainsi l'hypothèque ne frappera le bien qu'en raison des avances réellement effectuées.

L'État et les Sociétés trouveront dans cette disposition une garantie supplémentaire; ainsi que l'a noté dans son rapport au Sénat, M. Lourties, « quel que soit l'objet auquel devront servir de semblables avances, les caisses régionales tiendront à n'en opérer le versement qu'au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Elles le feront plus facilement dans le cas de l'ouverture de crédit que dans le cas de l'inscription hypothécaire. Suivant le degré d'avancement, elles ouvriront progressivement le crédit, alors que dans le contrat d'obligation ordinaire, l'agriculteur, pourrait exiger immédiatement toute la

somme garantie par les sûretés qu'il a consenties».

Ainsi le contrôle pourra s'exercer efficacement tant dans l'intérêt particulier des emprunteurs que dans l'intérêt supérieur du crédit agricole.

Un décret en date du 26 mars 1910 (1) rendu conformément à l'art. 6 de la loi que nous analysons, a repris cette question et semble à première vue l'avoir résolue différemment. Il s'exprime ainsi : « Lorsque les prêts consentis seront affectés à des travaux d'aménagement et de transformation, le montant n'en sera versé qu'en proportion de l'avancement des travaux et sur la production des mémoires ». Cette interdiction faite aux caisses de ne se dessaisir des fonds qu'à proportion de l'avancement des travaux ne vient que renforcer les mesures de contrôle instituées par l'art. 2 de la loi ; si on entoure de telles garanties les prêts faits pour des travaux portant pour ainsi dire leur gage en eux-mêmes, par la plus-value probable qu'ils comportent, avec quelle attention les caisses régionales ne devront-elles pas surveiller les autres emplois de fonds.

Le délai maximum de remboursement des prêts est fixé à 15 années. Il importe que les caisses régionales et les caisses locales de crédit mutuel agricole — et les sociétés de crédit immobilier qui concourent avec elles au fonctionnement de la loi du 19 mars 1910 — ne perdent pas de vue que le non-rem-

(1) *Journ. off.* 27 mars 1910, p. 2588.

boursement des avances individuelles à long terme, compromettrait tout le système. En effet, toute ressource affectée à un prêt de ce genre ne pourra servir à nouveau que si la restitution en est assurée, sinon par anticipation, du moins dans le délai maximum fixé par la loi. La pratique de la loi Ribot a démontré que cette éventualité n'était pas à craindre; si quelques emprunteurs se libèrent par anticipation, aucun jusqu'ici n'a manqué de faire face aux échéances.

Cette question du retour des fonds doit d'autant plus préoccuper les Sociétés prêteuses que le législateur de 1910 s'est refusé à autoriser l'émission de billets qui eussent représenté les avances consenties. On lit, en effet, dans le rapport au Sénat : « Pour ces prêts à long terme les remises et remboursements de fonds ainsi que le paiement des intérêts seront constatés par des quittances respectives tant du bénéficiaire du prêt que de la caisse régionale. Il sera formellement interdit aux caisses régionales de réclamer à chaque versement des effets en couverture qu'elles pourraient négocier. En exigeant de tels billets, les caisses régionales fausseraient, en effet, leur compte spécial qui devra être à tout moment la provision de l'ouverture du crédit ». Et M. Lourties ajoute : « Ne pouvant exiger de billets les caisses régionales n'auront pas à consentir de renouvellement puisque les reçus ne sauraient y être soumis ».

Quelle sera la capacité d'emprunt des caisses régionales? D'après l'art. 3 de la loi, les avances en vue du crédit individuel agricole à long terme ne pourront excéder le double du capital social des caisses régionales et de plus elles seront remboursables dans un délai de vingt ans. Ces délais de quinze ans et de vingt ans ont paru suffisants pour permettre à l'emprunteur de se libérer. Si celui-ci ne pouvait s'acquitter de sa dette dans cette période il est probable que l'opération en vue de laquelle le prêt aura été consenti, est définitivement mauvaise.

Le rapporteur a laissé entendre que ces délais pourraient être augmentés exceptionnellement dans l'avenir. Il serait à craindre, croyons-nous, que la concession d'un nouveau terme n'entravât le bon fonctionnement de la loi par des immobilisations trop longues de capitaux qui nécessiteraient des augmentations de ressources qu'il serait difficile de réaliser.

Telle est la loi du 19 mars 1910 qui a été votée par le Parlement sans débat. Elle ne paraît pas avoir suscité parmi les intéressés l'enthousiasme qu'y a provoqué la loi Ribot. La mise en vigueur est encore trop récente pour qu'il soit possible de signaler et d'apprécier les résultats (1).

Dans sa séance du 18 février 1911 la Commission

(1) La société de Crédit immobilier de l'arrondissement de Dieppe a consenti 4 prêts selon la loi de 1910.

de répartition des avances de l'État aux caisses régionales de crédit agricole mutuel a émis un avis favorable à l'allocation d'avances demandées par 22 caisses régionales et s'élevant ensemble à 1.508.000 francs.

CINQUIÈME PARTIE

L'EXEMPLE DE LA BELGIQUE

Il n'est pas possible d'étudier la question de l'accès à la petite propriété sans jeter un coup d'œil sur les magnifiques résultats obtenus en Belgique, ce pays dont la législation et les habitudes se rapprochent tant des nôtres; ne serait-ce que pour faire ressortir l'insuffisance des efforts faits en France à cet égard et en même temps la possibilité d'obtenir d'aussi beaux résultats.

Jusqu'en 1889, l'œuvre des habitations ouvrières se bornait presque à l'intervention patronale dans quelques grands centres industriels. Certains bureaux de bienfaisance s'étaient aussi efforcés de mettre des logements salubres à la disposition des ouvriers et plusieurs sociétés fondées vers 1860 avaient consacré des sommes importantes à l'achat de terrains et à la construction de maisons à bon marché, mais aucune mesure vraiment féconde en résultats n'avait été prise par les pouvoirs publics en vue de faciliter aux ouvriers l'acquisition de leur habitation.

C'est la loi du 9 août 1889 (1) qui a posé en Belgique les bases du Crédit immobilier à long terme. Cette loi « relative aux habitations ouvrières, aux sociétés de construction et à l'institution de Comités de patronage » est due à l'initiative de M. Bernaert, ministre d'État.

A. — LES COMITÉS DE PATRONAGE.

Cette loi institue des Comités de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance.

Ces Comités sont actuellement au nombre de cinquante-six et il en existe au moins un dans chaque arrondissement administratif.

Ils sont chargés : 1^o De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et de leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités; 2^o d'étudier tout ce qui concerne la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et l'hygiène des localités où elles sont établies; 3^o d'encourager le développement de l'épargne et de l'assurance ainsi que des institutions de crédit, ou de secours mutuel et de retraites.

En outre, en cas de vente et d'adjudication à des ouvriers, d'immeubles destinés à leur servir d'habita-

(1) *Manuel des sociétés d'Habitations ouvrières*. Documents, lois et arrêts relatifs à l'organisation et au fonctionnement des sociétés agréées. Caisse générale d'épargne et de retraite. Bruxelles 1908.

tion ou à la construction d'une habitation, et en cas de prêt ou d'ouverture de crédit, faits à des ouvriers, dans le but d'acquérir ou de construire une habitation ou d'acheter un terrain pour y construire cette habitation, les Comités de patronage délivrent des certificats établissant le but de l'acquisition ou de l'opération et la qualité d'ouvrier de l'acquéreur ou de l'emprunteur.

Ces certificats sont nécessaires pour que les intéressés puissent bénéficier de la réduction des droits fiscaux établie par la loi Bernaert.

Elle accorde en effet des réductions de 50 % des droits existants pour les ventes et adjudications faites aux sociétés anonymes ou coopératives et aux administrations publiques, d'immeubles destinés à la classe ouvrière, et pour les actes de prêts ou d'ouverture de crédit faits dans le même but aux mêmes institutions.

De plus ces actes de vente et d'adjudication sont enregistrés et transcrits en débet et les débiteurs des droits ont un délai de cinq ans pour les acquitter.

Ces faveurs accordées aux sociétés et aux administrations publiques sont également concédées aux ouvriers, à condition : 1^o qu'ils justifient de leur qualité d'ouvrier ; 2^o que la contenance du fonds n'exécède pas 25 ares ; 3^o s'il s'agit d'une maison, qu'elle soit affectée à l'habitation de l'acquéreur ; 4^o s'il s'agit d'un terrain, qu'il soit affecté à la construction

d'une maison destinée à l'habitation de l'acquéreur et que cette maison soit construite dans les dix-huit mois.

Les Comités de patronage se sont constamment efforcés d'assurer le succès de cette loi. Par voie de conférences méthodiques, organisées dans les centres ouvriers, industriels et agricoles, ils en ont fait connaître le fonctionnement et les avantages. Ils se sont livrés en outre à de multiples enquêtes sur la situation des logements ouvriers au point de vue hygiénique et moral et dans les rapports spéciaux qu'ils ont adressés à ce sujet aux administrations publiques, celles-ci ont trouvé des indications précieuses pour l'exécution de travaux d'hygiène.

Les Comités qui délivraient en 1890, 178 certificats en ont délivré en 1905, 13.144 et pour toute la période 141.544.

D'après l'art. 5 de la loi Bernaert, la Caisse générale d'Épargne et de Retraite est « autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, après avoir au préalable demandé l'avis du comité de patronage ».

En exécution de cet article le Conseil général de la Caisse générale d'Épargne et de Retraite a édicté le 25 mars 1891 un arrêté réglant les conditions de l'intervention de la Caisse.

B. — LES SOCIÉTÉS DE CONSTRUCTION.

Aux termes de l'arrêté susvisé, la Caisse peut effectuer des avances soit à des tiers agréés par elle, soit à des sociétés anonymes de Coopération, de Crédit ou de Construction. Les avances faites à des tiers n'ont eu qu'un caractère provisoire. Actuellement, les avances se font aux sociétés agréées.

Tandis que la loi du 9 août 1889 ne visait que la constitution de sociétés immobilières, c'est-à-dire de sociétés dites de construction, et dont l'objet exclusif consiste dans la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, la Caisse d'Épargne préconisait la création de deux genres de sociétés : les premières en conformité de la loi de 1889 et les secondes en s'inspirant de l'idée de rendre l'ouvrier immédiatement propriétaire de sa maison en lui prêtant les fonds nécessaires. Pour réaliser cette idée, elle a suscité la création de « Sociétés de Crédit » qui ont pour objet exclusif de faire des prêts en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières.

Ces deux genres de sociétés peuvent revêtir la forme anonyme ou la forme coopérative.

C. — CAPACITÉ D'EMPRUNT DES SOCIÉTÉS.

D'après l'arrêté du 25 mars 1891, le conseil d'administration de la Caisse est autorisé à avancer aux

Sociétés anonymes de Crédit : 1^o la moitié du capital souscrit et non versé; 2^o la valeur des immeubles hypothéqués au profit de la société dans les proportions suivantes : 6/10^e lorsque les prêts sont consentis sans assurance sur la vie et 7/10^e lorsqu'ils sont faits avec assurance sur la vie aux sociétés coopératives de crédit.

Aux Sociétés coopératives de crédit : les quotités indiquées ci-dessus (2^o); de plus ces sociétés pourront obtenir des avances jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur des immeubles leur appartenant.

Supposons qu'une société de crédit se fonde au capital de 100.000 francs : conformément à la loi belge sur les sociétés (1) les actionnaires seront tenus de verser le dixième du montant de leur souscription. Ils verseront donc 10.000 francs et le surplus soit 90.000 francs constituera un poste actif sur lequel la Caisse effectuera des avances jusqu'à concurrence de la moitié.

Dès le jour de sa constitution la société pourra donc avoir à sa disposition une somme de 55.000 francs, c'est-à-dire le dixième versé par les actionnaires, augmenté de l'avance effectuée par la Caisse jusqu'à concurrence de la moitié du capital souscrit et non versé.

La Caisse avancera encore à la société les 6/10^e ou les 7/10^e de toute garantie hypothécaire fournie aux sociétés.

(1) Loi du 18 mai 1873 modifiée par celle du 22 mai 1886.

D. — LES PRÊTS.

Les sociétés de Crédit peuvent effectuer des prêts à concurrence des 9/10^e de la valeur de l'habitation à acquérir ou à construire. Le Conseil d'Administration de la Caisse a limité à 5.500 francs le coût maximum d'une habitation ouvrière, terrain compris et fixé le maximum des prêts à 5.000 francs.

A la suite d'un vœu émis par les sociétés d'Habitations ouvrières réunies en conférence nationale à Bruxelles en juillet 1898, il a élevé ce chiffre à 6.500 francs et à 6.000 francs pour les grandes villes (Bruxelles et faubourgs, Gand, Liège et Anvers).

La Caisse réclame aux Sociétés de construction un intérêt de 3 fr. 25 % et aux Sociétés de crédit un intérêt de 3 %.

L'emprunteur devra se libérer avant l'âge de 65 ans en 10, 15, 20 ou 25 annuités égales payables chaque mois par douzième. Il paiera un intérêt de 4 %.

Le bénéfice réalisé par la Société sur la différence d'intérêt lui permettra de couvrir ses frais généraux, de distribuer une dividende maximum de 3 % et enfin de constituer une réserve.

E. — L'ASSURANCE-VIE.

Pour que l'œuvre des habitations à bon marché fût complète il fallait parer aux conséquences du

décès prématuré de l'emprunteur, sinon, c'était exposer les Sociétés à recourir dans cette éventualité aux rigueurs de l'expropriation contre une veuve et des orphelins; c'était anéantir l'avoir amassé si péniblement par l'ouvrier.

L'art. 8 de la loi Bernaert permet à la Caisse générale d'épargne de conclure des opérations d'assurances sur la vie, ayant pour but de garantir le remboursement des prêts à leur échéance déterminée ou à la mort de l'assuré si elle survient avant cette échéance.

La grande majorité des prêts a été conclue avec assurance; sur 26.615 prêts consentis au 31 décembre 1904, 21.100, soit environ 80 % ont fait l'objet d'une assurance. (1)

Dans ce système l'emprunteur ne paie plus chaque année une annuité mais une prime augmentée des intérêts du montant du prêt. S'il vient à décéder, avant l'échéance, ses héritiers sont exonérés de toute charge, l'assurance étant destinée au remboursement du prêt.

Un autre système a été adopté par la Caisse en 1904 : il consiste à faire contracter une assurance garantissant le paiement des annuités restant dues au jour du décès. L'assurance ne couvre donc pas le capital intégral, mais seulement les annuités non acquittées au décès de l'assuré. Celui-ci verse à cet

(1) *Les Habitations ouvrières en Belgique*. Exposition internationale de Milan en 1906. Bruxelles 1906.

effet une prime unique, dont la valeur est incorporée, au moment de la conclusion du contrat, au montant du prêt, et comme l'emprunteur est tenu au paiement de l'annuité, la dette diminue chaque année ainsi que le montant des intérêts à servir. Si son décès survient avant l'expiration du prêt, le capital non encore amorti est remboursé au moyen de l'assurance.

L'assurance n'augmente que dans des conditions très faibles les mensualités à payer ; ce sacrifice minime suffit à assurer aux débiteurs la transmission quitte et libre de leur habitation à leurs héritiers.

F. — LES RÉSULTATS.

Les résultats obtenus en Belgique ont été remarquables. Dès 1890, une société se fondait au capital de 150.000 francs. En 1891, il s'en constituait dix. La proportion s'accrut d'année en année et au 31 décembre 1909 on en comptait 131, dont 122 anonymes et 9 coopératives. A ces 131 sociétés la Caisse générale d'épargne a avancé, au 31 décembre 1909, 72.376.717 fr. 59.

Les Sociétés ont pu mettre à la disposition de la classe ouvrière 45.959 maisons et la valeur totale des garanties hypothécaires qui leur sont ainsi fournies s'élève à plus de 126 millions.

La situation de ces Sociétés de crédit immobilier

est très prospère; pas une n'est tombée en déconfiture, pas une n'a dû faire un appel de fonds à ses actionnaires. Aussi a-t-on en Belgique la plus grande confiance dans le succès financier de leurs opérations; les bureaux de bienfaisance, les hospices-civils, les villes elles-mêmes interviennent dans la formation de leur capital. A Courtrai, la ville souscrit 100.000 francs sur le capital de 262.500 francs de la société « Rond den Heerd ». A Liège où deux sociétés rivales (le Foyer ouvrier et la Société de garantie) fonctionnent avec un capital, l'une de 800.000 francs, l'autre de 940.500 francs, la ville souscrit 200.000 francs du capital de chacune d'elles. Parmi les actionnaires de ces Sociétés figure la Compagnie du chemin de fer du Nord, la Compagnie des conduites d'eaux, de nombreux charbonnages et des Sociétés industrielles.

Faut-il s'étonner que le Foyer ouvrier et la Société de garantie trouvent aisément à augmenter leur capital social, quand on considère le chiffre de leurs opérations. D'après le compte-rendu de la Caisse générale d'épargne, le Foyer ouvrier fondé en 1891, avec un capital versé de 82.700 francs est à la tête d'une réserve de 367.241 fr. 47; la Société de Garantie fonctionnant depuis 1892, avec un capital versé de 92.050 francs a constitué une réserve de 226.091 fr. 73. Ces deux sociétés ont consenti depuis leur origine 5714 prêts pour un chiffre de plus de 16 millions;

4.386 prêts sont en cours pour plus de 11 millions (1).

Une telle prospérité permet à ces Sociétés d'offrir aux emprunteurs à 3 1/4 % l'argent mis à leur disposition à 3 % ainsi une bonification de 0 fr. 25 % et le produit de leurs réserves leur permettent de rémunérer convenablement leur personnel et de payer leurs frais généraux.

Les énormes réserves des Sociétés de crédit immobilier ont fini par inquiéter la Caisse générale d'épargne; M. Hankar, son directeur, a cru devoir inviter les sociétés à une réduction du taux d'intérêt de leurs prêts (2) : « La pérennité de l'œuvre dont nous sommes tous partisans, a-t-il dit, est menacée par l'existence même de ces réserves. Il suffit, en effet, aux actionnaires de cesser progressivement leurs opérations et d'entrer en liquidation. Ils peuvent en être tentés par le désir de se partager la réserve, si celle-ci est importante. Il faut donc, maintenant que les sociétés ont fait leurs preuves et qu'elles sont assises sur des bases solides empêcher les réserves de croître dans des proportions telles qu'elles pourraient faire naître l'idée d'une liquidation ».

Tels sont les résultats obtenus par les sociétés de

(1) *Compte-rendu des opérations et de la situation de la Caisse générale d'épargne et de retraite*. Année 1909.

(2) *Compte-rendu du congrès national des Habitations ouvrières*. Bruxelles 1910.

crédit immobilier en Belgique pour une période d'environ 20 ans. Ne sont-ils pas de nature à convaincre les esprits les plus sceptiques?

SIXIÈME PARTIE

CRITIQUE

A. — CRITIQUE DE LA LOI DU 10 AVRIL 1908.

La critique de la loi Ribot peut se formuler en deux mots : avantages insuffisants, formalités trop nombreuses et trop compliquées.

La réforme sera facile pour les formalités, mais il n'en sera pas de même sur la question des avantages nouveaux à accorder aux bénéficiaires de la loi. En effet s'agit-il de reculer la limite de valeur ou de contenance des petites propriétés, s'agit-il d'accorder de plus larges exemptions d'impôts ou des délais de remboursement plus longs, il faut toujours prévoir des dépenses nouvelles. Où trouver les ressources correspondantes quand l'équilibre du budget devient chaque année un problème de plus en plus difficile à résoudre ? La question serait moins ardue si l'État, si le Parlement se montraient plus circonspects dans la répartition des crédits. Au lieu de consacrer des centaines de millions à secourir à soixante ans les travailleurs

des villes et des campagnes, il faudrait, comme le voudrait M. Ribot armer les jeunes chefs de famille et leur permettre de s'assurer eux-mêmes leur avenir.

Nos critiques porteront sur les limites de contenance et de prix fixées pour les champs et les maisons, sur les avantages accordés et sur le trop grand nombre de formalités imposées.

a) *Insuffisance des limites de contenance et de prix*

1^o Pour les champs. — Nous avons vu à la suite de quels débats le Parlement fixa la contenance à un hectare et le prix à 1.200 francs.

La contenance d'un hectare est encore insuffisante; il aurait été préférable que la loi se bornât à fixer une limite de prix et qu'avec la somme de 1.200 francs fixée, l'ouvrier agricole put acheter le terrain qu'il trouverait à sa disposition et à sa convenance.

2^o Pour les maisons. — On sait que d'après l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906, la valeur locative réelle de chaque maison ne devra pas dépasser au moment de la construction, le chiffre fixé pour la commune, tous les cinq ans, par une Commission composée d'un juge au tribunal civil, d'un conseiller général et d'un agent des contributions directes. Il s'agit ici des maisons collectives; pour les maisons individuelles le chiffre fixé ne pourra pas être dépassé de plus du cinquième. Tout le monde est d'accord sur ce point qu'il importe

de prendre des précautions pour que seules, les petites gens, ceux qui paient de petits loyers, soient appelés à bénéficier de la loi Ribot. Mais ces chiffres sont vraiment trop exigus et ces limites paraissent dirigées contre les familles nombreuses. Ainsi, dans les communes inférieures à mille habitants, le loyer de l'emprunteur ne devra pas dépasser 168 francs; dans les communes de mille à deux mille habitants, c'est-à-dire dans la majorité des campagnes, il ne devra pas être supérieur à 240 francs. Ceci revient à dire que dans la majorité des villages français les familles entassées dans deux ou trois pièces au maximum pourront jouir des faveurs de la loi, parce que le prix de revient d'un immeuble nécessaire au logement de sept ou huit personnes comporte partout une valeur locative supérieure aux maxima fixés par la loi. « Il conviendrait, pour les familles nombreuses de proportionner le montant de la valeur locative au nombre des membres composant la famille », fait judicieusement observer M. Alfred Leybach. (1)

C'est ainsi qu'à Pau où, nous dit le président de la société de Crédit immobilier, le loyer de la plus modique chambre est en moyenne de cent francs par an, le certificat administratif n'a pu être délivré à plusieurs emprunteurs, pères de famille, qui ont présenté des devis supérieurs au maximum afférent à la commune où ils se proposaient de construire.

(1) Alfred Leybach. *Les Habitations à bon marché et la petite propriété.*

b) *Insuffisance des exemptions d'impôts.*

La loi Ribot s'est malheureusement bornée à reproduire sur ce point la loi de 1906 ; elle a même été moins généreuse que cette dernière, puisqu'elle n'a pas accordé l'exemption d'impôt foncier.

On a fait valoir, au Parlement, cet argument que la remise serait trop minime pour être appréciable. M. Strauss, dans son rapport au Sénat (1) évalue l'impôt foncier en moyenne à 5 fr. 20 par hectare, en principal et centimes additionnels. Est-ce peu de chose pour un journalier qui ne gagne pas toujours 3 francs par jour ? De plus ce chiffre n'est qu'une moyenne et l'impôt foncier s'élève dans certaines contrées à 10 francs ou 20 francs par hectare.

Notons que la loi belge a exonéré d'impôt foncier pendant huit ans les maisons ouvrières.

Nous donnons ci-dessous, d'après le rapport du Conseil supérieur des Habitations à bon marché pour l'année 1910, le montant des différentes immunités fiscales dont jouissent actuellement les sociétés d'Habitations à bon marché (2).

Contributions des portes et fenêtres .	149.125 fr. 18
Taxe de mainmorte	45.410 fr. 45
Patente	20.915 fr. 29
Timbre et enregistrement	11.222 fr. 68

(1) Sénat 1906. Annexe au procès-verbal de la séance du 23 janv. 1906.

(2) Ces chiffres concernent les Sociétés d'Habitations à bon marché en général.

Il faut ajouter que les chiffres sont supérieurs à ceux de l'exercice 1909. L'augmentation de détaxe est, en effet, de 22 %.

Mais ce chiffre d'exemption est modeste si on le compare aux libéralités accordées par l'État à d'autres initiatives sociales, aux sociétés de Crédit agricole, à la Mutualité ou en versements aux Retraites ouvrières.

Il est à souhaiter que l'avenir vienne sur ce point élargir les dispositions de la loi.

Tout est à faire en ce qui concerne les droits de mutation. La loi Ribot n'en exempte pas l'acquéreur; elle lui accorde simplement un délai de 5 ans pour les acquitter. Comme on le sait, c'est sur la petite propriété que ces droits pèsent le plus lourdement, et pour peu que la justice vienne prêter son concours à l'aliénation, la valeur du bien risque d'être absorbée en majeure partie par les frais.

Prenons en effet un prix d'adjudication de 2.000 francs. Les frais s'établissent comme suit : (1)

Frais fixes :

Frais du jugement ordonnant la licitation...	200	»
Frais de mise en vente	200	»
Frais du jugement d'homologation.....	150	»

Frais proportionnels :

Honoraires du notaire à 1 %	20	»
Enregistrement du partage	3	75
soit 28,68 %.	Total.....	<u>573 75</u>

(1) M. Bourguin, son cours.

Pour un prix d'adjudication de mille francs, les frais s'élèvent à près de 45 %.

De plus la petite propriété occupe une place prépondérante dans la vente d'immeubles. D'après M. Zolla (1) sur 574.000 mutations relevées par l'administration de l'Enregistrement en 1894, on en compte 544.000 soit plus de 94 % dont la valeur était inférieure à 5.000 francs.

La petite propriété se trouve sous ce rapport beaucoup plus maltraitée que la grande. Il est regrettable que la loi Ribot n'ait pas contribué à faire disparaître cette injustice.

B. — CRITIQUES DES AVANTAGES PROPRES A LA LOI RIBOT.

a) *Insuffisance du crédit ouvert par l'État.*

Le crédit de cent millions accordé par l'État aux sociétés de Crédit immobilier nous paraît insuffisant. En effet le capital social des dix sociétés de crédit fonctionnant actuellement s'élève au total à 2.456.300 francs. Ces sociétés, comme nous l'avons vu, peuvent obtenir de l'État des avances s'élevant au quadruple de la partie versée de leur capital, augmenté de la partie non versée ou plus simplement à sept fois la partie versée du capital.

(1) *Revue politique et parlementaire*, 1897, III, p. 152. Le fisc et la propriété rurale.

Le quart du capital versé s'élevant à 614.075 francs, les avances peuvent atteindre sous peu $7 \times 614.075 = 4.298.525$. Si nous ajoutons qu'une dizaine de sociétés sont actuellement en voie de constitution, que plusieurs comme celles d'Avesnes, auront un capital d'au moins 500.000 francs, que des sociétés existantes ont déjà envisagé l'augmentation de leur capital primitif, nous constatons que le crédit sera fortement entamé dans un avenir relativement rapproché et que le succès de leur œuvre obligera les auteurs de la loi à solliciter de l'État l'ouverture d'un nouveau crédit.

b) *Critique du délai de remboursement et du taux de l'assurance.*

Les critiques sur ce point ont été formulées par l'auteur de la loi lui-même dès 1909 (1). Il s'exprimait ainsi : « Si on étendait à trente ans la faculté d'amortissement et si on réduisait l'assurance de moitié on réduirait de plus de 1 % l'annuité. Quand il s'agit d'une maison, je comprends qu'on fixe un délai de remboursement relativement court, mais pour un champ ce n'est pas la même chose. Les Anglais vont jusqu'à cinquante ans, c'est trop ; mais si on étendait l'amortissement à trente ans et si on réduisait l'assurance on ramènerait le taux de l'annuité à 4,77 % et

(1) *Réforme sociale*, 1^{er} janv. 1909.

l'annuité à payer ne serait plus que de 49 fr. 68, soit environ 5 % de la somme prêtée, c'est-à-dire que l'emprunteur ne paierait pas plus pour être immédiatement propriétaire du champ que s'il était fermier sans jamais devenir propriétaire, parce que si on loue la terre d'une étendue moyenne à 3 %, pour les petites parcelles on les loue à 4 1/2 et 5 % ».

Ne serait-il pas bon également, en ce qui concerne les champs que les remboursements ne commencent qu'à l'expiration de la cinquième année qui suivra la conclusion du prêt. Ceci permettrait à l'emprunteur d'économiser une certaine somme pour les paiements futurs et le mettrait à l'abri du manque de ressources causé par une mauvaise récolte.

c) Critique des formalités exigées par la loi

Le sentiment des fondateurs des premières sociétés de crédit est que, pour avoir abaissé l'intérêt des prêts à un taux très avantageux, le législateur s'est vu dans la nécessité d'entourer la constitution de ces sociétés et surtout la concession des prêts de conditions et de formalités si nombreuses que le bienfait de la loi sera beaucoup moins réel et moins étendu qu'on pouvait l'espérer.

Ces formalités, c'est le décret du 24 août 1908 qui les énumère. Nous savons qu'elles sont relatives à la constitution et au fonctionnement des Sociétés de

crédit, au mode et au délai d'établissement des certificats administratifs, aux assurances, aux contrats passés entre la Caisse Nationale des Retraites pour la vieillesse et les sociétés de Crédit immobilier.

Il faut reconnaître que ces formalités sont nécessaires pour écarter les spéculateurs et pour garantir le remboursement des prêts et que malgré elle la loi fonctionne. Les simplifications recherchées à l'heure actuelle par les spécialistes de l'œuvre des habitations à bon marché auront surtout pour but d'économiser des démarches et du temps.

d) *Critique des sociétés de Crédit immobilier.*

Dans la confection d'une loi nouvelle il faut avant tout tenir compte des institutions déjà existantes, qui ont fait leurs preuves et sont connues de ceux pour lesquels elles ont été créées.

Aussi ne conçoit-on pas très bien pourquoi la loi Ribot, au lieu de faire appel à un organisme compliqué (Caisse Nationale des Retraites pour la vieillesse, Trésor public, sociétés de crédit immobilier), ne s'est pas servi du cadre déjà existant : Crédit foncier, sociétés coopératives de Crédit agricole.

M. Fourdinier (1) s'exprime ainsi au sujet des sociétés de Crédit immobilier : « Un autre reproche sérieux

(1) *Réforme sociale*, 1^{er} mars 1909, p. 526. La loi du 10 avr. 1908 sur la petite propriété. Observations, critiques et propositions de réforme.

que l'on pourra faire à ces sociétés financières, c'est qu'elles siégeront trop loin du campagnard qui voudrait et pourrait en profiter. L'homme des champs n'aime pas beaucoup à se déranger; il n'ira pas faire cent ou cent vingt kilomètres pour obtenir une faveur dont il ne voit pas l'utilité immédiate. Puis, ce campagnard est méfiant à l'égard des financiers et des inconnus; en outre, pour agir, il a besoin de renseignements multiples, à sa portée, presque donnés par un familier. Rien dans le système actuel ne pourra le satisfaire. Comment veut-on qu'un paysan de Mortagne, dans le département de l'Orne aille s'aboucher avec une société de Crédit immobilier résidant à Caen dans le Calvados? Croit-on même que l'ouvrier agricole des environs de Mortagne sera assez dégourdi et hardi pour aller à Arras causer de sa future chaumière avec des bourgeois et des rentiers? Et M. Fourdinier propose de rédiger ainsi le nouvel art. 6 de la loi : « Le Crédit Foncier est autorisé, sous la garantie de l'État, et jusqu'à un maximum de cent millions de francs, à faire les prêts prévus par les art. 1 et suivants et dans les conditions déterminées par la présente loi ». La garantie de l'État permettrait au Crédit foncier de déroger à ses règles qui lui interdisent notamment de prêter plus de la moitié de la valeur de l'immeuble et l'autoriserait à créer un régime spécial en faveur de la petite propriété.

En effet ,nous avons signalé plus haut pour ces

mêmes raisons, le vice de la forme régionale adoptée pour la constitution des sociétés de Crédit immobilier, mais nous avons ajouté que cet inconvénient était largement tempéré par suite de la création de sociétés locales auxiliaires fonctionnant selon la loi de 1901 et ayant pour objet de traiter les affaires sur place et de servir d'intermédiaire entre les emprunteurs et les sociétés régionales (1).

Il n'en reste pas moins vrai que comme le voudrait M. Fourdinier les syndicats agricoles et les Caisses locales et régionales de Crédit agricole mutuel pourraient servir d'intermédiaires entre les emprunteurs et le Crédit foncier. Ces organismes sont, en effet, en contact intime avec la population rurale et présentent en outre cet avantage de se livrer déjà à des opérations de crédit.

A ceux qui prétendent qu'on va détourner par là les sociétés de Crédit agricole mutuel de leur véritable but qui est le Crédit rural et non le Crédit foncier, on peut répondre qu'il n'y a pas impossibilité absolue à confier au même organe ces deux sortes d'opérations. Nous savons bien que le Crédit foncier a pour but de créer ou d'augmenter un capital foncier, de faciliter des entreprises de longue haleine, tandis que le crédit rural ne considère la terre que comme un moyen, qu'il

(1) La forme régionale a d'ailleurs été abandonnée complètement par le législateur : la loi du 26 févr. 1912 a effacé dans le texte primitif l'épithète « régionales ».

est purement personnel, qu'il a pour objet des opérations ne nécessitant pas des dépenses considérables ou de longs délais; mais nous voyons que dans la pratique beaucoup de caisses de Crédit agricole se livrent à des opérations à long terme; elles font « des prêts pour le drainage, l'irrigation, la plantation de vignes, d'arbres fruitiers, etc. Certaines caisses ont même prêté pour acheter des terres, ce que n'avait peut-être pas prévu la loi » (1).

Mais il y a plus; le législateur a déjà autorisé lui-même les sociétés de Crédit agricole mutuel à faire du crédit foncier. En effet, la loi du 29 décembre 1906, a autorisé l'État à consentir, par l'intermédiaire de ces sociétés des prêts d'une durée de vingt-cinq ans, aux sociétés coopératives agricoles. Ces avances ont pour but de permettre aux sociétés coopératives agricoles d'acquérir des terrains, de construire des bâtiments, de les aménager pour transformer, conserver ou vendre les produits des exploitations affiliées: c'est bien là du crédit foncier.

Pourquoi l'État n'autoriserait-il pas les particuliers à emprunter au Crédit foncier par l'intermédiaire des caisses de Crédit agricole mutuel? Il suffirait pour cela d'accorder à ces caisses des délais de remboursement suffisants. A leur tour elles seraient juges de mesurer leurs délais et leurs ressources aux besoins des

(1) Rapport Strauss. *Journ. off.* 31 mars 1908. Annexe n° 326, p. 18.

particuliers, suivant la destination des prêts. Elles dispenseraient, en un mot, le crédit à court terme pour les opérations agricoles, et le crédit à long terme pour les opérations foncières. A cela nous verrions plusieurs avantages : celui, nous l'avons dit, d'utiliser des institutions déjà existantes, connues des cultivateurs et éprouvées quant à leur fonctionnement ; celui aussi de diviser les tâches. D'un côté, le crédit urbain représenté par les sociétés d'Habitations à bon marché, de l'autre, le crédit rural représenté par le Crédit foncier et les sociétés de crédit agricole mutuel.

Nous avons vu en outre la loi du 19 mars 1910 autoriser les sociétés de crédit agricole mutuel à faire des prêts dans le but de faciliter l'acquisition, l'aménagement, la transformation et la reconstitution des petites exploitations rurales jusqu'à concurrence de 8.000 francs. Voilà donc les deux sortes de sociétés qui se livrent au même genre d'opérations, et les sociétés de Crédit immobilier font bien ici double emploi avec les sociétés de Crédit agricole mutuel, puisqu'elles concourent comme elle au système de crédit à long terme institué par la loi Ruau.

C. — CRITIQUE DE LA LOI DU 19 MARS 1910.

D'après l'art. 1 de la loi, les prêts seront réservés aux « petites exploitations rurales ». Mais aucun article de la loi ne nous dit ce qu'il faut entendre par « petites

exploitations rurales ». Nous savons seulement que le montant du prêt est limité à 8.000 francs, mais l'imprécision subsiste quant au capital maximum auquel pourra s'appliquer ce prêt. La loi laisse en fait ce point à l'appréciation des sociétés. Leurs décisions ne vont-elles pas être influencées par les passions locales, par des préoccupations politiques? Seront-ce bien les petites exploitations et elles seules qui profiteront des facilités offertes par la loi?

Les avances consenties par l'État aux sociétés intermédiaires seront gratuites. Aussi le rapporteur du projet de loi à la Chambre a-t-il pu s'exprimer ainsi : « Quant aux avantages ils seront relativement considérables, puisque la régionale et la locale qui auront servi d'intermédiaires entre l'État et l'emprunteur percevront des intérêts sur des sommes qui ne leur auront absolument rien coûté. Qu'on s'imagine le Crédit foncier faisant les opérations auxquelles il se livre sans avoir à rémunérer les porteurs d'obligations ! ». Nous croyons, pour notre part, que, plus on a de sollicitude pour l'agriculture, en général, pour les petites exploitations rurales en particulier, plus on doit se garder de faire croire à la population rurale qu'il dépend de l'État de la soustraire aux circonstances qui régissent le mouvement général du crédit. Pour que les avances rigoureusement limitées, que l'accord avec la Banque de France a permises, n'aient

pas pour effet de propager cette illusion dans les milieux ruraux, il eut fallu croyons-nous, que l'État exigeât des sociétés de crédit mutuel agricole, comme des sociétés de crédit immobilier, un léger intérêt. La différence entre cet intérêt et celui que les sociétés exigent de leurs emprunteurs, aurait suffi à couvrir leurs frais d'administration.

Le délai de remboursement des prêts est fixé à 15 ans.

Ce terme est trop court; en effet, on estime déjà que le délai de 25 ans de la loi Ribot est à peine suffisant, surtout si on le rapproche du délai de 66 ans qu'accordent les sociétés de Liège.

Le rapporteur de la loi au Sénat a d'ailleurs déclaré que l'expérience dirait s'il ne deviendra pas nécessaire d'accorder exceptionnellement un délai supplémentaire.

La loi de 1910 laisse aux emprunteurs le choix entre l'hypothèque et l'assurance comme garantie à offrir aux prêteurs.

Il ne semble pas cependant que ces deux gages puissent se suppléer l'un l'autre.

L'assurance doit plutôt logiquement compléter l'hypothèque car elle vise un risque différent. Si l'hypothèque a pour effet de garantir à la société prêteuse le remboursement du prêt par la vente du bien

hypothéqué, l'assurance a pour but d'éviter la dépossession et l'expulsion des héritiers de l'emprunteur décédé. Avec celui-ci disparaît, en effet, presque toujours la source des revenus nécessaires au remboursement de la dette. La vente du bien familial poursuivie par le créancier hypothécaire sera donc ruineuse pour la famille et faute d'avoir imposé l'assurance, les semences qui étaient destinées à produire du bien et du bonheur, risqueront de se changer en germes de haine et de douleur. Avec l'hypothèque la société prêteuse ne perd rien, mais sans l'assurance les héritiers de l'emprunteur perdent tout.

CONCLUSION

La question du logement de l'ouvrier agricole, du prolétaire des campagnes paraît avoir reçu sa solution avec la loi Ribot. Cette loi, comme toutes les lois n'est pas parfaite, mais elle est perfectible. Les principes n'ont-ils pas reçu l'adhésion de tous ceux qui s'intéressent à la question ? Il leur appartiendra dans la suite de proposer et de réaliser les améliorations que la mise en pratique fera reconnaître possibles.

La loi Ribot permettra de créer dans les régions agricoles le genre de petite propriété que le législateur doit s'efforcer de répandre, celle qui donne l'indépendance à son détenteur, celle qui doit le retenir aux champs à côté de la grande et de la moyenne propriété. Celles-ci ont vis-à-vis de la petite propriété un rôle de direction et d'exemple à remplir. D'autre part, c'est parmi ces petits propriétaires qu'elles trouveront la main-d'œuvre qui leur est nécessaire. Dans les bourgs et dans les villes elle assurera à l'ouvrier de toutes catégories, à l'artisan, un logement salubre, une occupation saine pour les loisirs.

Par quel moyen arriver à ce but ? Nous l'avons vu ; favoriser la création de ces petites propriétés indépendantes par des avances de capitaux et des facilités de remboursement ; assurer la conservation des biens, tant du vivant du propriétaire qu'après sa mort.

Le lois sur les syndicats agricoles, sur les sociétés coopératives de crédit, sur le homestead ou bien de famille contribueront au maintien de la petite propriété du vivant de son détenteur.

Les économistes libéraux combattent ces lois qui tendent à l'insaisissabilité et à l'inaliénation de la propriété. Ils les considèrent comme une entrave à la liberté économique, à la libre circulation des biens, qui fait que le bien va entre les mains de celui qui est le plus capable de l'exploiter. Ils ajoutent qu'elles tarissent le crédit du propriétaire. Les juristes les condamnent parce qu'elles sont une dérogation au droit commun. Mais l'intérêt de la stabilité du foyer, de la famille, qui est aussi l'intérêt national, ne doit-il pas tout dominer ?

N'existe-t-il pas dans nos lois des dispositions qui établissent l'insaisissabilité de la rente sur l'État, des salaires, des meubles nécessaires, des vêtements, des outils de travail, etc, et qu'on ne fait qu'étendre à la petite maison qui abrite la famille ?

On ne privera pas le petit propriétaire de tout crédit, car il n'en est pas réduit au crédit hypothécaire.

Il use surtout du crédit personnel, des caisses rurales. D'ailleurs l'hypothèque est dangereuse pour lui, parce que très souvent l'intérêt de la dette est supérieur au revenu de la petite propriété. Ce ne sera pas un des moindres effets de la loi Ribot que de servir à la conversion de la dette hypothécaire en ce qui concerne les petites exploitations. La différence du taux de l'intérêt des prêts qui est un moyenne de 3 % et du taux du prêt hypothécaire qui est rarement inférieur à 5 % procurera à l'emprunteur un bénéfice appréciable qui s'ajoutera à ceux qu'il retire de l'augmentation des délais de remboursement, de la réduction des frais et surtout de la jouissance paisible de son bien. (1)

Nous avons cité plus haut le cas de ce forgeron de Mark (Pas-de-Calais), qui avait emprunté sur hypothèque 1.200 francs à 5 % pour bâtir une maison. Cette somme lui a été prêtée à 3 % par la société de Crédit immobilier du Pas-de-Calais, remboursable en 25 ans; en y ajoutant le montant de l'assurance (170 fr. 20) cet ouvrier verse une annuité de 78 fr. 70, alors que les seuls intérêts de l'emprunt hypothécaire lui coûtaient 60 francs par an.

D'autres lois assureront l'intégrité du patrimoine après le décès du chef de famille qui contribueront au maintien de l'indivision, qui faciliteront la transmission à un héritier unique (Anerbenrecht).

(1) page 73.

Mais dans cette matière les lois seront d'autant plus efficaces qu'elles laisseront plus de place à la responsabilité individuelle, à l'initiative privée.

Ni le paysan, ni l'ouvrier français n'aiment entrer en rapports avec l'administration, la mettre dans le secret de leurs affaires, entamer des formalités. Ils préfèrent s'adresser à des gens de chez eux, à ceux qu'ils voient quotidiennement. C'est pourquoi il faudra favoriser le développement des sociétés locales de crédit, en créer dans les centres avec des représentants dans toutes les agglomérations.

Il ne faudra pas que ces lois deviennent des lois d'assistance. L'État prêteur devra toujours exiger de l'emprunteur un premier apport, fruit de son épargne et gage de sa solvabilité future. Les prêts ne devront pas être gratuits, mais productifs d'intérêts et remboursables dans un délai déterminé.

On a reproché aux auteurs de la loi de verser dans les doctrines socialistes. « Il y a aujourd'hui tant de manières d'être socialiste, a répondu spirituellement M. Ribot, que je ne peux pas m'effrayer beaucoup de ce reproche, d'autant plus que si nous créons des petits propriétaires, nous faisons du socialisme à fortes tendances individualistes; nous voulons développer chez l'individu le sentiment de sa force, de sa dignité, au lieu de le laisser se perdre dans le mirage d'une propriété collective qui appartiendrait à tout le monde

(1) *Réforme sociale*, 1^{er} janv. 1909.

sans être en réalité à personne ». (1) Mais l'idée du socialisme est-elle si peu nette, si flottante que certains esprits puissent se méprendre au point de voir dans la loi Ribot des tendances socialistes ? Si nous disons que le socialisme consiste principalement dans la suppression de la propriété privée et dans sa socialisation en vue d'établir l'égalité des conditions, nous aurons fait justice de cette accusation.

Est-ce à dire que les lois qui favorisent la constitution et le maintien de la petite propriété seront un remède à tous les maux ?

La loi Ribot dans laquelle on peut voir une tentative de repeuplement des campagnes ne peut être qu'une arme insuffisante pour réaliser cette œuvre immense. L'exode des ruraux tient à de causes trop complexes pour être enrayée par de simples mesures législatives. Il y a les causes d'ordre économique : les crises agricoles, les progrès du machinisme, le développement de l'économie monétaire, la disparition des habitudes patriarcales et des engagements à longue durée, la disparition des anciens droits d'usage et de parcours, l'extension des pâtures aux dépens des cultures céréales, etc. (1). Il y a aussi les causes d'ordre moral : la diffusion de l'instruction, l'influence de la presse, de la caserne, la perte de l'esprit de famille et du sens de la hiérarchie, etc...

(1) Voir Bourguin : *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*, p. 217.

Mais parce que la tâche est immense, doit-on ne rien entreprendre? Les résultats acquis à l'heure actuelle ne sont-ils pas fait pour stimuler le zèle de tous ceux qu'intéresse la question du logement ouvrier; ne leur permettent-ils pas d'entrevoir les plus belles espérances? Le législateur doit prendre la tête du mouvement et tous doivent le seconder dans cette entreprise patriotique et sociale.

C'est le vœu que forme le Conseil supérieur des Habitations à bon marché, dans son rapport pour l'année 1910, et qui servira de conclusion à cette courte étude : «On commence à comprendre dans notre pays l'immense portée de la loi Ribot dont s'était seul rendu compte au début un petit nombre de personnes même parmi celles qui sont attachées à la réforme de l'œuvre du logement ouvrier. Tout le monde reconnaît aujourd'hui, qu'elle peut et qu'elle doit produire des résultats infiniment plus considérables que ceux qui ont été obtenus jusqu'ici avec les lois de 1894 et de 1906 et qu'on est en droit d'en espérer des effets de la plus haute portée sociale. Il suffit que cette loi soit connue de nos travailleurs et de ceux qui veulent les aider à améliorer les conditions de leur habitation. Partout où son auteur a fait entendre sa parole si éloquente et si convaincante il s'est constitué immédiatement des sociétés de Crédit immobilier. Nous formons ardemment le vœu qu'il soit aidé dans cette tâche et que notre pays se couvre de sociétés qui, avec ce puissant

instrument qu'est la loi de 1908, remplacent les taudis dégradants, par des habitations salubres et nous donnent une génération forte et vaillante d'hommes attachés à leur famille, à leur petite propriété et plus encore, à leur patrie.»

VU : *Le Président de la Thèse,*
J. HITIER.

VU : *le Doyen,*
P. CAUWÈS.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :
Pour le Vice-Recteur :
l'Inspecteur de l'Académie,
G. PAGÈS.



BIBLIOGRAPHIE

- BOURGUIN (M.). — *Les systèmes socialistes et l'évolution économique*. Paris, 1907.
- BUISSON. — *Rapport* (*Journal officiel*, 2 juillet 1907).
- CHEYSSON (E.). — *Rapport du conseil supérieur des Habitations à bon marché au Président de la République pour l'année 1910*.
- FOURDINIER (J.). — *La loi du 10 avril 1908 sur la petite propriété. Observations, critiques et propositions de réforme. Réforme sociale*, 1^{er} mars 1909.
- FOVILLE (de). — *Le morcellement*, Paris 1885.
Population et dépopulation. Réforme sociale, 1^{er} juillet 1908.
- LARDEUR-BECQUEREL (Joseph). — *La loi du 10 avril 1908 et son application en France*, St-Omer. Octobre 1911.
- MAURIAC (R.). — *La loi Ribot du 10 avril 1908 et la petite propriété rurale*. Thèse de la Faculté de Bordeaux, 1910.
- PLANIOL. — *Traité élémentaire de Droit civil*. 1905. II. 3^e édition.
- RIBOT (A.). — *Proposition de loi*. (*J. off.* 1907). Doc. parl. Annexe 429, p. 135.
Conférence sur la loi du 10 avril 1908. Réforme sociale, 1^{er} janvier 1909.
Simple propos sur la petite propriété, Arras, 1908.
- RUAU. — *Discours*. (*Bulletin de la Société nationale d'Agriculture*, mars 1909).

- SCHMOLL (E.). — *Commentaire de la loi du 10 avril 1908, relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché*. Paris, 1908.
- SOUCHON. — *La propriété paysanne*. Paris, 1869.
- STRAUSS. — *Rapport sur la proposition de loi de MM. Ribot et Siegfried (J. off. 8 et 31 mars 1908)*.
- ZOLLA (D.). — *Le fisc et la petite propriété rurale (Revue politique et parlementaire, juillet 1897)*.
-

ENQUÊTES ET STATISTIQUES

- La Caisse générale d'Épargne et de Retraite et ses différents services*. Bruxelles, 1910.
- Manuel des Sociétés d'Habitations ouvrières*. Bruxelles, 1908.
- Ministère de l'Agriculture. — *Statistiques agricoles de la France de 1882 et 1892*.
- Ministère de l'Agriculture. — *La petite propriété rurale en France*. Enquêtes monographiques, 1908-1909.
- Résultats statistiques des recensements généraux de la population effectués le 12 mars 1910 et le 4 mars 1906*.
- Statistique annuelle du mouvement de la population de la France (J. off., 18 juin 1910, p. 539)*.
- Rapport du Conseil supérieur des Habitations à bon marché au Président de la République pour l'année 1910*.
-

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1
PREMIÈRE PARTIE. — Commentaire de la loi Ribot	7
I. — Avantages prévus par la loi du 12 avril 1906	8
A. — Ressources fournies aux habitations à bon marché et à la petite propriété	8
B. — Exemption d'impôts.....	10
b) Impôt foncier	10
b) Impôt des portes et fenêtres	11
c) Droits de mainmorte	12
d) Droits de mutation	12
e) Timbre. Enregistrement. Patente. Impôt sur le revenu.....	13
C. — Facilités données pour éviter au décès du propriétaire le partage de la maison ou de la terre	14
II. — Superficie des terrains visés par la loi	18
III. — Conditions requises pour bénéficier de la loi Ribot.....	24
A. — Conditions générales des prêts.....	24
B. — Conditions spéciales aux prêts pour l'achat d'une maison	28
IV. — Création des sociétés.....	27
A. — Constitution	29
B. — Capacité d'emprunt	35
C. — Ressources	36
D. — Sanctions des règles imposées par la loi.	41
V. — Les emprunteurs.....	42

	Page
DEUXIÈME PARTIE. — Opportunité de la loi Ribot.	53
A. — Aperçu sur l'état de la petite propriété en France.....	53
B. — La loi Ribot et la dépopulation	58
TROISIÈME PARTIE. — Les résultats.....	65
A. — Les sociétés de crédit	65
B. — Sécurité de leurs opérations.....	79
C. — Participation des Caisses d'épargne ...	81
QUATRIÈME PARTIE. — La loi du 19 mars 1910...	85
A. — Avant la loi du 19 mars 1910.....	86
B. — La loi du 19 mars 1910	91
CINQUIÈME PARTIE. — L'exemple de la Belgique..	99
A. Les comités de patronage	100
B. Les sociétés de construction.....	103
C. Capacités d'emprunt des sociétés.....	103
D. Les prêts.....	105
E. L'assurance-vie	105
F. Les résultats.....	107
SIXIÈME PARTIE. — Critique	111
A. — Critique de la loi du 10 avril 1908	111
B. — Critique des avantages propres à la loi Ribot.....	116
C. — Critique de la loi du 19 mars 1910	123
CONCLUSION	127
BIBLIOGRAPHIE	135

PITHIVIERS. — IMP. PITHIVÉRIENNE. — 4203

PITHIVIERS. — IMP. PITHIVÉRIENNE. — 4203
